

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 22/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA

## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Luciano Vigentini  
**Codice fiscale:** VGNLCN59A27G867Z  
**Partita IVA:** 01500560162  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo  
**Telefono:** 0363-88521  
**Email:** vigent01@vigentinluciano.191.it  
**Pec:** luciano.vigentini@geopec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Località/Frazione  
Via delle Galose 24

**INDICE****Lotto: 001 - appartamento p.lla 8760 sub 745 con pertinenza sub 37**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	12
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	12
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	13
DESCRIZIONE GENERALE .....	13
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	14
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	16
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	17
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	18
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
Corpo:.....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	20
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	20
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	21
Corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita .....	23

**Lotto: 002 - appartamento p.lla 8760 sub 744 con pertinenza sub 36**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	24
---	----

Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	24
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>26</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	26
Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	26
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>29</b>
Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	29
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>29</b>
Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	29
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>30</b>
Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>30</b>
Corpo:.....	30
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>30</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>32</b>
Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	32
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>33</b>
Corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.....	33
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>33</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>33</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>34</b>
Criterio di stima .....	34
Fonti d'informazione .....	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35
Regime fiscale della vendita .....	35

### **Lotto: 003 - appartamento p.IIIa 8760 sub 739 con pertinenza sub 740**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>36</b>
Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	36
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>38</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	38
Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	38
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>40</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>41</b>

Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	41
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	42
Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	42
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	42
Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	42
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	42
Corpo:.....	43
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	43
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	45
Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	45
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	45
Corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.....	45
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	46
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	46
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	46
Criterio di stima .....	46
Fonti d'informazione .....	47
Valutazione corpi.....	47
Adegamenti e correzioni della stima.....	47
Prezzo base d'asta del lotto.....	47
Regime fiscale della vendita .....	47

### **Lotto: 004 - appartamento p.lla 8760 sub 735 e pertinenza sub 28**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	48
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	48
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	49
DESCRIZIONE GENERALE .....	49
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	50
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	51
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	53
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	53
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	53
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	53
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	53
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	53
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	54
Corpo:.....	54

<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	54
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	56
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	56
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	56
Corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.....	56
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	57
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	57
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	57
Criterio di stima .....	57
Fonti d'informazione .....	58
Valutazione corpi.....	58
Adeguamenti e correzioni della stima.....	58
Prezzo base d'asta del lotto.....	59
Regime fiscale della vendita .....	59

### **Lotto: 005 - appartamento p.lla 8760 sub 716**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	60
Corpo: A- appartamento sub 716.....	60
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	61
DESCRIZIONE GENERALE .....	61
Corpo: A- appartamento sub 716.....	61
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	63
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	64
Corpo: A- appartamento sub 716.....	64
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	64
Corpo: A- appartamento sub 716.....	64
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	65
Corpo: A- appartamento sub 716.....	65
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	65
Corpo:.....	65
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	65
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	67
Corpo: A- appartamento sub 716.....	67
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	67
Corpo: A- appartamento sub 716.....	67
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	68

<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	68
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	68
Criterio di stima .....	68
Fonti d'informazione .....	69
Valutazione corpi.....	69
Adeguamenti e correzioni della stima.....	69
Prezzo base d'asta del lotto.....	69
Regime fiscale della vendita .....	69

### **Lotto: 006 - sottotetto p.lla 8760 sub 18**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	70
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	70
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	71
DESCRIZIONE GENERALE .....	71
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	71
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	73
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	73
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	74
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	74
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	74
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	74
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	74
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	75
Corpo:.....	75
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	75
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	77
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	77
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	77
Corpo: A- sottotetto sub 18.....	77
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	78
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	78
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	78
Criterio di stima .....	78
Fonti d'informazione .....	78
Valutazione corpi.....	78
Adeguamenti e correzioni della stima.....	79

Prezzo base d'asta del lotto.....	79
Regime fiscale della vendita .....	79

### **Lotto: 007 - sottotetto p.lla 8760 sub 19**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>80</b>
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	80
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>81</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	81
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	81
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>83</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>83</b>
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	84
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>84</b>
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	84
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>84</b>
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	84
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>85</b>
Corpo:.....	85
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>85</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>87</b>
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	87
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>87</b>
Corpo: A- sottotetto sub 19.....	87
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>88</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>88</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>88</b>
Criterio di stima .....	88
Fonti d'informazione .....	88
Valutazione corpi.....	88
Adeguamenti e correzioni della stima.....	89
Prezzo base d'asta del lotto.....	89
Regime fiscale della vendita .....	89

### **Lotto: 008 - autorimessa p.lla 8760 sub 30**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>90</b>
--	-----------

Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	90
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>91</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	91
Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	91
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>92</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>93</b>
Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	93
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>93</b>
Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	93
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>94</b>
Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	94
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>94</b>
Corpo:.....	94
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>94</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>96</b>
Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	96
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>96</b>
Corpo: A- autorimessa sub 30 .....	96
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>97</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>97</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>97</b>
Criterio di stima .....	97
Fonti d'informazione .....	97
Valutazione corpi.....	97
Adeguamenti e correzioni della stima.....	98
Prezzo base d'asta del lotto.....	98
Regime fiscale della vendita .....	98

### **Lotto: 009 - autorimessa p.lla 8760 sub 35**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>99</b>
Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	99
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>100</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	100
Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	100
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>101</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>102</b>

Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	102
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	102
Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	102
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	103
Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	103
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	103
Corpo:.....	103
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	103
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	105
Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	105
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	105
Corpo: A- autorimessa sub 35 .....	105
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	106
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	106
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	106
Criterio di stima .....	106
Fonti d'informazione .....	106
Valutazione corpi.....	106
Adeguamenti e correzioni della stima .....	107
Prezzo base d'asta del lotto.....	107
Regime fiscale della vendita .....	107

### **Lotto: 010 - unità in corso di costruzione p.lla 8760 sub 746**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	108
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T.....	108
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	.....
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	.....
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	109
DESCRIZIONE GENERALE .....	109
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T.....	110
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	111
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	113
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	114
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	115
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T.....	115

Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	115
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	115
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	<b>116</b>
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T .....	
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	<b>116</b>
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T .....	116
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	116
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	116
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>116</b>
Corpo: A- B - C .....	
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>117</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T .....	
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>119</b>
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T .....	119
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	119
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	120
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>120</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>120</b>
Corpo: A- villetta di testa piano S1-T .....	120
Corpo: B- sottotetto piano 2° .....	120
Corpo: C - autorimessa piano S1 .....	120
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>120</b>
Criterio di stima .....	120
Fonti d'informazione .....	121
Valutazione corpi .....	121
Adeguamenti e correzioni della stima .....	122
Prezzo base d'asta del lotto .....	122
Regime fiscale della vendita .....	122

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-06-2024 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Luciano Vigentini

**Data nomina:** 12-02-2024

**Data giuramento:** 14-02-2024

**Data sopralluogo:** 09-04-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 06.02.2024 e successiva accettazione in data 14.02.2024, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di corrispondenza PEC con il nominato custode, programmava il sopralluogo per il giorno 09.04.2024 alle ore 14.30 per gli immobili in Cologno al Serio (Bg) . In data 03.04.2024 previo relativa richiesta, l'esperto estimatore effettuava all'Ufficio Tecnico del comune di Cologno al Serio, l'accesso agli atti e documenti amministrativi, estrapolando (tramite scatti fotografici) le pratiche edilizie relative al compendio immobiliare "Le Galose". In data 09.04.2024 alle ore 14,30 è stato effettuato l'accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Avv. Luca Gamba (custode) e del rappresentante dell'esecutata Bergamo OMISSIS. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le necessarie ricognizioni utili per lo svolgimento dell'incarico giudiziale: a tal proposito ha potuto riscontrare la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 22.01.2024 ai nn. OMISSIS

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Via delle Galose 24

## **Lotto: 001 - appartamento p.lla 8760 sub 745 con pertinenza sub 37**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 745, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 2, comune Cologno al Serio , categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani , superficie 50 mq, rendita € € 247,90

Derivante da: VARIAZIONE del 30/10/2020 Pratica n. BG0093646 in atti dal 02/11/2020 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.25866.1/2020)

Confini: da nord in senso orario: vuoto, p.lla 8760 sub 714, p.lla 8760 sub 739, p.lla 8760 sub 717

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 37, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1, comune Cologno al Serio , categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq , superficie 16 mq, rendita € € 32,54

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 733, p.lla 8760 sub 38, corsello condominiale, p.lla 8760 sub 36

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMUNDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 28/11/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO SCIVOLO CORSELLO COPERTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 708, 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VIALETTA E VANO SCALE, foglio 4, particella 8760, subalterno 713, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 714, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.  
**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .  
**Principali collegamenti pubblici:** autobus

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra. Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un appartamento al piano secondo del corpo "C" del predetto compendio immobiliare, è accessibile direttamente dagli enti e vani comuni condominiali vialetto e scale (no ascensore), gode di doppio affaccio sui lati est e nord. L'appartamento al piano secondo risulta nella sostanza un recupero di un sottotetto per fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) è caratterizzato da tetto in legno a doppia falda con presenza di abbaino nella zona giorno, travi a vista ed è così composto: vano unico che incorpora l'ingresso, la zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone; risulta completamente ultimato e rifinito come segue: porta blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera e griglie oscuranti in legno, porte interne (scorrevoli e battente) in melaminico, pavimento in ceramica effetto legno, rivestimento bagno ceramica, impianto idrico sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, caldaia interna, impianto elettrico, impianto citofonico, predisposizione impianto di climatizzazione mediante split. Le altezze rilevate (trattandosi di sottotetto) sono diverse e più precisamente: h 1.85 mt sotto travetto in gronda, h 2.60, 2.45 mt sotto trave al colmo.

A seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) l'appartamento è dotato di autorimessa singola con vincolo pertinenziale al piano interrato, accessibile direttamente da enti e vani condominiali, rifinita completamente, basculante in lamiera, pavimento in battuto di cemento, tinteggiata, impianto luce con tubazione a vista. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.45.

Gli immobili di cui sopra partecipano con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.85, 2.60, 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: in laterocemento condizioni: in c.a. a sbalzo

<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a due falde con abbaino</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>melaminico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>parabola</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>solo predisposizione</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo con caldaia interna</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Solo predisposizione
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

**Numero pratica: S.C.I.A. prot. 2020/0007431 del 05.10.2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: per recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 27.12.2005 n. 20 - unità immobiliare fg. 4 p.IIa 8760 sub 744 e sub 745

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/10/2020 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella zona giorno, la superficie finestrata non soddisfa i requisiti dei rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in Sanatoria per ampliamento della superficie finestrata

Descrizione delle opere da aggiornare: C.I.L.A. o S.C.I.A. per la realizzazione di nuovo lucernario sulla copertura

Oneri di regolarizzazione	
redazione di C.I.L.A. o S.C.I.A. e tributi comunali	€ 2.000,00
formazione e posa in opera di lucernario sulla copertura	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 4.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si attesta la conformità edilizia in quanto nella zona giorno non sono stati soddisfatti i rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

sulla planimetria catastale è indicato un lucernario nella zona giorno che in loco non è stato realizzato

Regolarizzabili mediante: redazione di nuovo DOCFA e planimetria per denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: redazione di nuovo DOCFA ed oneri tecnici

Oneri di regolarizzazione	
nuovo DOCFA	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stata rilevata la conformità catastale in quanto nella zona giorno non è stata rilevata la presenza del lucernario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETARI PRECEDENTI:

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

### PROPRIETARIO ATTUALE:

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto la soc. OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in

data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS

DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.la 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE (comma 3° art. 64 L.R. del 11.03.2005 n. 12 modificato dalla L.R. 27.12.2005 n. 20) in Cologno al Serio, N.C.E.U. - fg. 4 p.la 8760 sub 36 - via delle Galose civ. 24, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, R.C. euro 32,54 quale pertinenza della porzione immobiliare fg. 4, p.la 8760 sub 745, via delle Galose civ. 24 piano 2°, cat. A/2, cl. 1, vani 3, R.C. euro 247,90 in Cologno al Serio, N.C.E.U. - fg. 4 p.la 8760 sub 37 - via delle Galose civ. 24, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, R.C. euro 32,54 quale pertinenza della porzione immobiliare fg. 4, p.la 8760 sub 745, via delle Galose civ. 24 piano 2°, cat. A/2, cl. 1, vani 3, R.C. euro 247,90; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2020 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 23/11/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 140,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli

immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

autorimessa pertinenziale - Mill. Propr. Patrim. 4,95

appartamento P.2° - Mill. Propr. patrim. 10,914

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP 149,99 kWh/m2 anno - classe E

**Note Indice di prestazione energetica:** codice identificativo 1607900004821 valido fino al 05/04/31 a firma geom. OMISSIS

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.2°	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
balcone	sup reale netta	2,00	0,33	0,66
		<b>49,00</b>		<b>47,66</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: COLOGNO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Accessori:**

A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37 1. autorimessa pertinenziale	Identificato al n. p.lla 8760 sub 37 Posto al piano interrato Composto da autorimessa singola Sviluppa una superficie complessiva di 14,70 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € <b>10000</b>
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La conformazione e la dimensione dell'appartamento non permette la comoda divisibilità. Inoltre l'autorimessa, a seguito del vincolo pertinenziale in essere, non può essere alienata separatamente. In conclusione gli immobili oggetto del presente lotto non sono divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, del vincolo pertinenziale creato, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in:

- appartamento bilocale al piano 2° (sottotetto), la somma di €. 1,200,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;
- per l'autorimessa al piano interrato la somma di € 10.000,00 - a corpo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo ;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo ;  
 Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg);  
 Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**12.3 Valutazione corpi:**

**A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale  
 Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.192,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.2°	47,00	€ 1.200,00	€ 56.400,00
balcone	0,66	€ 1.200,00	€ 792,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.192,00
Valore corpo			€ 57.192,00

Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 67.192,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.192,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento sub 745 e autorimessa sub 37	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale	47,66	€ 67.192,00	€ 67.192,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 3% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.015,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.950,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 60.226,24

Valore diritto e quota € 60.226,24

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.226,24**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 002 - appartamento p.lla 8760 sub 744 con pertinenza sub 36**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 744, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 2, comune Cologno al Serio , categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani , superficie 50 mq, rendita € € 247,90

Derivante da: VARIAZIONE del 30/10/2020 Pratica n. BG0093646 in atti dal 02/11/2020 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.25866.1/2020) VARIAZIONE del 05/12/2019 Pratica n. BG0134473 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 35436.1/2019) situazione dell'unità che ha originato il precedente – p.lla 8760 sub 741 VARIAZIONE del 27/03/2017 Pratica n. BG0036651 in atti dal 28/03/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9501.1/2017) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 736) VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.225829.1/2011) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 729) VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7619.1/2010) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 715) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.25974.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 707) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n.15704.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 701) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 45)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 714, vuoto su due lati, p.lla 8760 sub 739

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 36, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1, comune Cologno al Serio , categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq , superficie 16 mq, rendita € € 32,54

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 730, p.lla 8760 sub 37, . corsello condominiale, p.lla 8760 sub 35

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO,, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 2811/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO SCIVOLO CORSELLO COPERTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 708, 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VIALETTO E VANO SCALE, foglio 4, particella 8760, subalterno 713, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 714, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra. Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un appartamento al piano secondo del corpo "C" del predetto compendio immobiliare, è accessibile direttamente dagli enti e vani comuni condominiali vialetto e scale (no ascensore), gode di doppio affaccio sui lati est e sud. L'appartamento al piano secondo risulta nella sostanza un recupero di un sottotetto per fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) è caratterizzato da tetto in legno a doppia falda con presenza di abbaino nella zona giorno, travi a vista tinteggiati ed è così composto: vano unico che incorpora l'ingresso, la zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone; risulta completamente ultimato e rifinito come segue: porta blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera e griglie oscuranti in legno, porte interne (scorrevoli e battente) in melaminico, pavimento in ceramica effetto legno, rivestimento bagno ceramica, impianto idrico sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, caldaia interna, impianto elettrico, impianto citofonico, predisposizione impianto di climatizzazione mediante split. Le altezze rilevate (trattandosi di sottotetto) sono diverse e più precisamente: h 1.85, 2.85 mt sotto travetto in gronda, 2.85 mt. al colmo.

A seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) l'appartamento è dotato di autorimessa singola pertinenziale al piano interrato accessibile direttamente da enti e vani condominiali, rifinita completamente, basculante in lamiera, pavimento piastrellato, tinteggiata, impianto luce a vista. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.45.

Gli immobili di cui sopra partecipano con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.85, 2.85 e mt. 2.45 per l'autorimessa  
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>in c.a. a sbalzo</b>
Copertura	tipologia: <b>a due falde con abbaino</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>melaminico</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>solo predisposizione</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo con caldaia interna</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Solo predisposizione
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

**Numero pratica: S.C.I.A. prot. 2020/0007431 del 05.10.2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: per recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 27.12.2005 n. 20 - unità immobiliare fg. 4 p.la 8760 sub 744 e sub 745

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/10/2020 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la finestra rilevata nella camera da letto è di dimensione diversa da quella indicata negli elaborati grafici allegati al Titolo Abilitativo, nella zona giorno, la superficie finestrata non soddisfa i requisiti dei rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: redazione di C.I.L.A. in Sanatoria per aggiornamento pratica edilizia

Oneri di regolarizzazione	
<i>redazione di elaborato ed oneri tecnici</i>	€ 2.300,00
<i>fornitura e posa di lucernario zona giorno per raggiungimento requisiti igienico sanitari</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 4.300,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si attesta la conformità edilizia per la diversa dimensione della finestra della camera e per la mancanza del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti nella zona giorno.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note:

E' stata rilevata la conformità catastale con lo stato dei luoghi. Va però precisato che pur essendo conforme la pratica catastale, qualora si procedesse alla regolarizzazione delle irregolarità edilizie ne consegue anche l'aggiornamento della pratica catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETARI PRECEDENTI:

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

### PROPRIETARIO ATTUALE:

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il suddetto atto la OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.lla 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 13 Fig. 4 p.lla 8760 sub 16 Fig. 4 p.lla 8760 sub 23 Fig. 4 p.lla 8760 sub 27

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fig. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fig. 4 p.la 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE (comma 3° art. 64 L.R. del 11.03.2005 n. 12 modificato dalla L.R. 27.12.2005 n. 20) in Cologno al Serio, N.C.E.U. - fig. 4 **p.la 8760 sub 36** - via delle Galose civ. 24, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, R.C. euro 32,54 quale pertinenza della porzione immobiliare fig. 4, **p.la 8760 sub 744**, via delle Galose civ. 24 piano 2°, cat. A/2, cl. 1, vani 3, R.C. euro 247,90 in Cologno al Serio, N.C.E.U. - fig. 4 p.la 8760 sub 37 - via delle Galose civ. 24, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, R.C. euro 32,54 quale pertinenza della porzione immobiliare fig. 4, p.la 8760 sub 745, via delle Galose civ. 24 piano 2°, cat. A/2, cl. 1, vani 3, R.C. euro 247,90; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2020 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 23/11/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 240,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolte alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolte complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

autorimessa pertinenziale - Mill. Propr. Patrim. 3,744

appartamento P.2° - Mill. Propr. patrim. 10,34

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** EP 148,11 kWh/m2anno - classe E**Note indice di prestazione energetica:** codice identificativo 1607911114721 valido fino al 05/04/2031 certificato a firma geom. OMISSIS**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.2°	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
balcone	sup reale netta	2,00	0,33	0,66
		<b>46,00</b>		<b>44,66</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: COLOGNO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Accessori:**

A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36 1. autorimessa pertinenziale	Identificato al n. p.la 8760 sub 36 Posto al piano interrato Composto da autorimessa singola Sviluppa una superficie complessiva di 14,70 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € <b>10000</b>
--	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La conformazione e la dimensione dell'appartamento non permette la comoda divisibilità. Inoltre l'autorimessa, a seguito del vincolo pertinenziale in essere, non può essere alienata separatamente. In conclusione gli immobili oggetto del presente lotto non sono divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/11/2022 per l'importo di euro 5.400,00 con

cadenza mensile

Registrato a Treviglio il 08/05/2024 ai nn.OMISSIS

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 20/11/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/05/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, del vincolo pertinenziale creato, del contratto di affitto in essere, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in:

- appartamento bilocale al piano 2° (sottotetto), la somma di €. 1,200,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;
- per l'autorimessa al piano interrato la somma di € 10.000,00 - a corpo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare)

### 12.3 Valutazione corpi:

**A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale**

**Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.592,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.2°	44,00	€ 1.200,00	€ 52.800,00
balcone	0,66	€ 1.200,00	€ 792,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.592,00
Valore corpo			€ 53.592,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 63.592,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 63.592,00
------------------------------------	-------------

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento sub 744 e autorimessa sub 36	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale	44,66	€ 63.592,00	€ 63.592,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 3% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.907,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.300,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 57.384,24

Valore diritto e quota € 57.384,24

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **57.384,24**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

**Lotto: 003 - appartamento p.lla 8760 sub 739 con pertinenza sub 740****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 739, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 2, comune Cologno al Serio , categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 47 mq, rendita € € 247,90

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGI SPAZI INTERNI del 14/07/2022 Pratica n. BG0092173 in atti dal 14/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.92173.1/2022) VARIAZIONE DEL 05/12/2019 Pratica n. BG.0134473 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.35436.1/2019) VARIAZIONE del 27/03/2017 Pratica n. BG0036651 in atti dal 28/03/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9501.1/2017) situazione unità immobiliare che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 736) VARIAZIONE DEL 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO - situazione unità immobiliare che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 729) VARIAZIONE DEL 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE+-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) - situazione unità immobiliare che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 715) VARIAZIONE DEL 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE+-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) - situazione unità immobiliare che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 707) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) - situazione unità immobiliare che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 701) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007) situazione unità immobiliare che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 45)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 745, p.lla 8760 sub 714, p.lla 8760 sub 744, vuoto, p.lla 8760 sub 746, p.lla 8760 sub 717

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 740, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1, comune Cologno al Serio , categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 17 mq, rendita € € 34,71

Derivante da: VARIAZIONE del 05/12/2019 Pratica n. BG0134473 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 35436.1/2019) VARIAZIONE del 27/03/2017 Pratica n. BG0036651 in atti dal 28/03/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9501.1/2017) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 736) VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.225829.1/2011) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 729) VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7619.1/2010) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 715) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.25974.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 707) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n.15704.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 701) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 45)

Confini: da nord in senso orario: corsello condominiale, p.lla 8760 sub 712, p.lla 8760 sub 746, p.lla 8760 sub 713

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 28/11/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO SCIVOLO CORSELLO COPERTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 708, 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VIALETTA E VANO SCALE, foglio 4, particella 8760, subalterno 713, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 714, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 716, 735 E 740 - VIALETTA E VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 717, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7619.1/2010) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) p.la 8760 sub 707 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007

COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

**Derivante da:** VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico

prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra. Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un appartamento al piano secondo del corpo "C" del predetto compendio immobiliare, è accessibile direttamente dagli enti e vani comuni condominiali vialetto e scale (no ascensore), presenta unico affaccio (lato sud). L'appartamento al piano secondo risulta nella sostanza un recupero di un sottotetto per fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) è caratterizzato da tetto in legno a doppia falda con presenza di abbaino nella zona giorno, travi a vista tinteggiate ed è così composto: vano unico che incorpora l'ingresso, la zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone; risulta completamente ultimato e rifinito come segue: porta blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera e griglie oscuranti in legno, porte interne in melaminico, pavimento in ceramica, rivestimento bagno ceramica, impianto idrico sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, caldaia interna, impianto elettrico, impianto citofonico, predisposizione impianto di climatizzazione mediante split. Le altezze rilevate (trattandosi di sottotetto) sono diverse e più precisamente: h 1.80 e 2.88 mt sotto travetto in gronda, h 2.70 mt sotto trave al colmo.

A seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) l'appartamento è dotato di autorimessa singola pertinenziale al piano interrato accessibile direttamente da enti e vani condominiali, rifinita completamente, basculante in lamiera, pavimento in battuto di cemento, impianto luce a vista. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.40.

Gli immobili di cui sopra partecipano con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **46,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,80 - 2,88, 2,70 e mt. 2.40 per l'autorimessa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>in c.a. a sbalzo</b>
Copertura	tipologia: <b>a due falde con abbaino</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e a libro</b> materiale: <b>melaminico</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>solo predisposizione</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo con caldaia interna</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Solo predisposizione
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

**Numero pratica: S.C.I.A. prot. 2020/0020078 del 04.11.2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: per recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 27.12.2005 n. 20 - unità immobiliare fg. 4 p.lla 8760 sub 739

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/2021 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella zona giorno, la superficie finestrata non soddisfa i requisiti dei rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene. Nell'autorimessa pertinenziale esiste un varco di collegamento con l'adiacente cavedio di lunghezza mt. 4.30 e larghezza mt. 0.86 con soffitto inclinato, detto varco non è indicato sugli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva per la chiusura del varco nell'autorimessa con l'indicazione per la realizzazione di nuovo lucernario sulla copertura

Descrizione delle opere da aggiornare: C.I.L.A. tardiva

Oneri di regolarizzazione	
<i>redazione di C.I.L.A. tardiva e tributi comunali</i>	€ 2.000,00
<i>formazione e posa in opera di lucernario sulla copertura</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si attesta la conformità edilizia in quanto nella zona giorno non sono stati soddisfatti i rapporti

aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene, inoltre, nell'autorimessa pertinenziale è stato rilevato la presenza di un varco per l'accesso all'adiacente cavedio

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

in loco, nell'autorimessa è stato rilevato un varco di accesso all'adiacente cavedio non indicato sulla planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche e tributi catastali	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto indicato al punto 1 NON si dichiara la conformità catastale.

Note: Non è stata rilevata la conformità catastale

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**PROPRIETARI PRECEDENTI:**

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

**PROPRIETARIO ATTUALE:**

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto la soc. OMISSIS. acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.lla 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 13 Fig. 4 p.lla 8760 sub 16 Fig. 4 p.lla 8760 sub 23 Fig. 4 p.lla 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 14 Fig. 4 p.lla 8760 sub 15 Fig. 4 p.lla 8760 sub 17 Fig. 4 p.lla 8760 sub 20 Fig. 4 p.lla 8760 sub 21 Fig. 4 p.lla 8760 sub 22 Fig. 4 p.lla 8760 sub 26 Fig. 4 p.lla 8760 sub 31 Fig. 4 p.lla 8760 sub 32 Fig. 4 p.lla 8760 sub 33 Fig. 4 p.lla 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 10 Fig. 4 p.lla 8760 sub 42 Fig. 4 p.lla 8760 sub 43 Fig. 4 p.lla 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 703 Fig. 4 p.lla 8760 sub 704 Fig. 4 p.lla 8760 sub 705 Fig. 4 p.lla 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 711 Fig. 4 p.lla 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 721 Fig. 4 p.lla 8760 sub 726 Fig. 4 p.lla 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 708 Fig. 4 p.lla 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013

notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 723 Fg. 4 p.la 8760 sub 724 Fg. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 730 Fg. 4 p.la 8760 sub 731 Fg. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 733 Fg. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 710 Fg. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 743 Fg. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 13 Fg. 4 p.la 8760 sub 16 Fg. 4 p.la 8760 sub 23 Fg. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 14 Fg. 4 p.la 8760 sub 15 Fg. 4 p.la 8760 sub 17 Fg. 4 p.la 8760 sub 20 Fg. 4 p.la 8760 sub 21 Fg. 4 p.la 8760 sub 22 Fg. 4 p.la 8760 sub 26 Fg. 4 p.la 8760 sub 31 Fg. 4 p.la 8760 sub 32 Fg. 4 p.la 8760 sub 33 Fg. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 10 Fg. 4 p.la 8760 sub 42 Fg. 4 p.la 8760 sub 43 Fg. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 703 Fg. 4 p.la 8760 sub 704 Fg. 4 p.la 8760 sub 705 Fg. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 711 Fg. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 721 Fg. 4 p.la 8760 sub 726 Fg. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 708 Fg. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 723 Fg. 4 p.la 8760 sub 724 Fg. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 730 Fg. 4 p.la 8760 sub 731 Fg. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 733 Fg. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 710 Fg. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 743 Fg. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.lla 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE (comma 3° art. 64 L.R. del 11.03.2005 n. 12 modificato dalla L.R. 27.12.2005 n. 20) in Cologno al Serio, N.C.E.U. - fg. 4 p.lla 8760 sub 740 - via delle Galose civ. 24, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 16, R.C. euro 34,71 quale pertinenza della porzione immobiliare fg. 4, p.lla 8760 sub 739, via delle Galose civ. 24 piano 2°, cat. A/2, cl. 1, vani 3, R.C. euro 247,90; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2022 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 08/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 80 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

appartamento P.2° - Mill. Propr. patrim. 10,293

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP 105,09 kWh\*/m2anno

**Note Indice di prestazione energetica:** codice identificativo 1607900006322 valido fino al 31/03/2032 - Geom. OMISSIS

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.2°	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
balcone	sup reale netta	3,50	0,33	1,16
		<b>46,50</b>		<b>44,16</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50%

sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: COLOGNO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

#### Accessori:

<p>A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740 1. autorimessa pertinenziale</p>	<p>Identificato al n. p.la 8760 sub 740 Posto al piano interrato Composto da autorimessa singola Sviluppa una superficie complessiva di 16,24 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € <b>10000</b></p>
---	---

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La conformazione e la dimensione dell'appartamento non permette la comoda divisibilità. Inoltre l'autorimessa, a seguito del vincolo pertinenziale in essere, non può essere alienata separatamente. In conclusione gli immobili oggetto del presente lotto non sono divisibili.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: Nell'autorimessa erano presenti cose e beni dell'esecutata ma sarà liberata all'atto della vendita

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, del vincolo pertinenziale creato, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in:

-appartamento bilocale al piano 2° (sottotetto), la somma di €. 1,200,00/mq. di superficie lorda,

ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;  
- per l'autorimessa al piano interrato la somma di € 10.000,00 - a corpo

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo  
Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)  
Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

## 12.3 Valutazione corpi:

**A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale  
Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.992,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.2°	43,00	€ 1.200,00	€ 51.600,00
balcone	1,16	€ 1.200,00	€ 1.392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.992,00
Valore corpo			€ 52.992,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 62.992,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.992,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento sub 739 e autorimessa sub 740	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale	44,16	€ 62.992,00	€ 62.992,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura 3% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.889,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.450,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 56.652,24
Valore diritto e quota	€ 56.652,24

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 56.652,24</b>
---	--------------------

## 12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 004 - appartamento p.lla 8760 sub 735 e pertinenza sub 28**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 28, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1, comune Cologno al Serio , categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq , superficie 16 mq, rendita € € 30,37

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 9, terrapieno, p.lla 8760 sub 29, corsello condominiale

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 735, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 2, comune Cologno al Serio , categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 46 mq, rendita € € 247,90

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2018 Pratica n. BG0041676 in atti dal 28/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10841.1/2018) VARIAZIONE DEL 27/03/2017 Pratica n. BG0036651 in atti dal 28/03/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9501.1/2017) VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità che ha originato il precedente - p.lla 8760 sub 729 VARIAZIONE DEL 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità che ha originato il precedente - p.lla 8760 sub 715 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente - p.lla 8760 sub 707 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n.15704.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente - p.lla 8760 sub 701 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) situazione dell'unità che ha originato il precedente - p.lla 8760 sub 45

Confini: da nord in senso orario: vuoto, p.lla 8760 sub 717, p.lla 8760 sub 746, vuoto

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle

Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 2811/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO SCIVOLO CORSELLO COPERTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 716, 735 E 740 - VIALETTA E VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 717, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7619.1/2010) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) p.la 8760 sub 707 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.la 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.la 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.la 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra. Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un appartamento al piano secondo del corpo "C" del predetto compendio immobiliare, è accessibile direttamente dagli enti e vani comuni condominiali vialetto e scale (no ascensore), presenta doppio affaccio (lato nord-ovest). L'appartamento al piano secondo risulta nella sostanza un recupero di sottotetto per fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) presenta tetto in legno a doppia falda con presenza di abbaino nella zona giorno, travi a vista ed è così composto: vano unico che incorpora ingresso, giorno e cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone; risulta completamente rifinito e nel dettaglio: porta blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera e griglie oscuranti in legno, serramenti interni (scorrevoli e a battente) in melaminico, pavimento in ceramica, rivestimento bagno ceramica, impianto idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori in alluminio, caldaia interna, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di condizionamento (solo predisposizione). Le altezze rilevate (trattandosi di sottotetto) sono diverse e più precisamente: h 1.94, 2.05 mt sotto travetto in gronda, h 2.64 mt sotto trave al colmo.

A seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) l'appartamento è dotato di autorimessa singola pertinenziale al piano Interrato accessibile direttamente da enti e vani condominiali, rifinita completamente, basculante in lamiera, pavimento in battuto di cemento, impianto luce a vista. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.45.

Gli immobili di cui sopra partecipano con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **45,04**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.94, 2.05, 2.64, 2.45 per l'autorimessa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Durante il sopralluogo sono state rilevate evidente tracce di umidità sulle pareti lato nord ed ovest, più precisamente nella camera da letto e nel locale bagno. E' da presupporre che tale fenomeno sia dovuto ad un'insufficiente aerazione dei locali per mancanza di apertura dei serramenti.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: in c.a. a sbalzo
Copertura	tipologia: a due falde con abbaino

	materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>melaminico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>parabola</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo con caldaia interna</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	solo predisposizione
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
Per lavori: Variante alla D.I.A. -  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
Per lavori: Variante alla D.I.A. -  
Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. - prot. PE 2017/13524/DIA**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 27-12-2005 n. 20 - relativamente all'unità imm.re fg. 4 p.IIa 8760 sub 729

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/01/2017 al n. di prot.

NOTE: Con Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio - N.C.E.U. in data 27.03.2017 prot. n. BG0036651, presentata per divisione - ultimazione di fabbricato urbano, il mappale 8760/729 è stato soppresso ed ha originato i mappali 8760 subalterni 735 e 736 del foglio 4

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: E' stata rilevata la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: E' stata rilevata la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETARI PRECEDENTI:

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

### PROPRIETARIO ATTUALE:

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto la OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.lla 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 13 Fig. 4 p.lla 8760 sub 16 Fig. 4 p.lla 8760 sub 23 Fig. 4 p.lla 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 14 Fig. 4 p.lla 8760 sub 15 Fig. 4 p.lla 8760 sub 17 Fig. 4 p.lla 8760 sub 20 Fig. 4 p.lla 8760 sub 21 Fig. 4 p.lla 8760 sub 22 Fig. 4 p.lla 8760 sub 26 Fig. 4 p.lla 8760 sub 31 Fig. 4 p.lla 8760 sub 32 Fig. 4 p.lla 8760 sub 33 Fig. 4 p.lla 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 10 Fig. 4 p.lla 8760 sub 42 Fig. 4 p.lla 8760 sub 43 Fig. 4 p.lla 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 703 Fig. 4 p.lla 8760 sub 704 Fig. 4 p.lla 8760 sub 705 Fig. 4 p.lla 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 711 Fig. 4 p.lla 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.lla 8760 sub 721 Fig.

4 p.la 8760 sub 726 Fg. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 708 Fg. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 723 Fg. 4 p.la 8760 sub 724 Fg. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 730 Fg. 4 p.la 8760 sub 731 Fg. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 733 Fg. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 710 Fg. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 743 Fg. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 13 Fg. 4 p.la 8760 sub 16 Fg. 4 p.la 8760 sub 23 Fg. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 14 Fg. 4 p.la 8760 sub 15 Fg. 4 p.la 8760 sub 17 Fg. 4 p.la 8760 sub 20 Fg. 4 p.la 8760 sub 21 Fg. 4 p.la 8760 sub 22 Fg. 4 p.la 8760 sub 26 Fg. 4 p.la 8760 sub 31 Fg. 4 p.la 8760 sub 32 Fg. 4 p.la 8760 sub 33 Fg. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 10 Fg. 4 p.la 8760 sub 42 Fg. 4 p.la 8760 sub 43 Fg. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 703 Fg. 4 p.la 8760 sub 704 Fg. 4 p.la 8760 sub 705 Fg. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 711 Fg. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 721 Fg. 4 p.la 8760 sub 726 Fg. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 708 Fg. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 723 Fg. 4 p.la 8760 sub 724 Fg. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 730 Fg. 4 p.la 8760 sub 731 Fg. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 733 Fg. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da

annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 710 Fg. 4 p.lla 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 743 Fg. 4 p.lla 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.lla 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE (comma 3° art. 64 L.R. del 11.03.2005 n. 12 modificato dalla L.R. 27.12.2005 n. 20) in Cologno al Serio, N.C.E.U. - fg. 4 p.lla 8760 sub 28 - via delle Galose civ. 24, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 14, R.C. euro 30,37 quale pertinenza della porzione immobiliare fg. 4, p.lla 8760 sub 735, via delle Galose civ. 24 piano 2°, cat. A/2, cl. 1, vani 3, R.C. euro 247,90; A rogito di OMISSIS in data 13/05/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 in data 17/05/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/05/2017 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 140,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

appartamento P.2° - Mill. Propr. patrim. 9,553

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.2°	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
balcone	sup reale netta	3,04	0,33	1,00
		<b>45,04</b>		<b>43,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: COLOGNO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

#### **Accessori:**

<p>A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28 1. autorimessa pertinenziale</p>	<p>Identificato al n. p.la 8760 sub 37 Posto al piano interrato Composto da autorimessa singola Sviluppa una superficie complessiva di 13,55 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € <b>10000</b></p>
--	--

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La conformazione e la dimensione dell'appartamento non permette la comoda divisibilità. Inoltre l'autorimessa, a seguito del vincolo pertinenziale in essere, non può essere alienata separatamente. In conclusione gli immobili oggetto del presente lotto non sono divisibili.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/02/2022 per l'importo di euro 480 con cadenza mensile

Registrato a Treviglio il 22/02/2022 ai nn.000726-serie 4T

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 20/02/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/08/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Si fa precisa avvertenza che pur essendoci un atto di vincolo pertinenziale con autorimessa di cui alla p.la 8760 sub 28 il presente contratto interessa esclusivamente l'appartamento

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il

sopralluogo (tracce di umidità), delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, del vincolo pertinenziale creato, del contratto di affitto in essere, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in:

- appartamento bilocale al piano 2° (sottotetto), la somma di €. 1,200,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;
- per l'autorimessa al piano interrato la somma di € 10.000,00 - a corpo

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

## 12.3 Valutazione corpi:

**A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale**

**Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.2°	42,00	€ 1.200,00	€ 50.400,00
balcone	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.600,00
Valore corpo			€ 51.600,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 61.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.600,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento sub 735 e autorimessa sub 28	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa pertinenziale	43,00	€ 61.600,00	€ 61.600,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 4% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 2.464,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 59.136,00
Valore diritto e quota	€ 59.136,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>59.136,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 005 - appartamento p.lla 8760 sub 716**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 716.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 716, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 1, comune Cologno al Serio , categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € € 206,58

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2011 Pratica n. BG0144148 in atti dal 26/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24868.1/2011) VARIAZIONE DEL 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente – p.lla 8760 sub 707 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n.15704.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente - p.lla 8760 sub 701 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) situazione dell'unità che ha originato il precedente – p.lla 8760 sub 45

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 718, p.lla 8760 sub 717, p.lla 8760 sub 710, vuoto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 28/11/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 716, 735 E 740 - VIALETTA E VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 717, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7619.1/2010) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) p.lla 8760 sub 707 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione

dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A- appartamento sub 716**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso

accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra. Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un appartamento al piano secondo del corpo "C" del predetto compendio immobiliare, è accessibile direttamente dagli enti e vani comuni condominiali vialetto e scale (no ascensore), presenta doppio affaccio (lato sud ed ovest). L'appartamento al piano primo è così composto: vano unico che incorpora ingresso, giorno e cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone; risulta completamente rifinito e nel dettaglio: porta blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera e griglie oscuranti in legno, serramenti interni (scorrevoli e a battente), pavimento in ceramica, rivestimento bagno ceramica, impianto idrico sanitario e di riscaldamento, caldaia interna, impianto elettrico, impianto citofonico, predisposizione condizionatore. L'altezza rilevata è di mt. 2.70. ;L'immobile partecipa con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **48,48**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>in laterocemento</b>
Copertura	tipologia: <b>a due falde con abbaino</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>melaminico</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>solo predisposizione</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>

<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo con caldaia interna</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Solo predisposizione
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante  
Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
Per lavori: Variante alla D.I.A. -  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
Per lavori: Variante alla D.I.A. -  
Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 716.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: E' stata rilevata la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 716.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- appartamento sub 716.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: E' stata rilevata la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETARI PRECEDENTI:

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

### PROPRIETARIO ATTUALE:

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto la soc. OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.lla 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 13 Fg. 4 p.lla 8760 sub 16 Fg. 4 p.lla 8760 sub 23 Fg. 4 p.lla 8760 sub 27

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fig. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fig. 4 p.la 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- appartamento sub 716

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 716

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 140,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolte alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolte complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

appartamento P.1° - Mill. Propr. patrim. 22.398

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- appartamento sub 716

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.1°	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
balcone	sup reale netta	3,48	0,33	1,15
		<b>48,48</b>		<b>46,15</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: COLOGNO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non è divisibile.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Libero**

Note: Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di mobilia all'interno dell'appartamento che verrà opportunamente sgomberata all'atto dell'aggiudicazione e/o trasferimento.

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in:

-appartamento bilocale al piano 1°, la somma di €. 1,200,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i

coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

## 12.3 Valutazione corpi:

### A- appartamento sub 716. Abitazione di tipo civile [A2] Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.1°	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
balcone	1,15	€ 1.200,00	€ 1.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.380,00
Valore corpo			€ 55.380,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.380,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento sub 716	Abitazione di tipo civile [A2]	46,15	€ 55.380,00	€ 55.380,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.107,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 54.272,40

Valore diritto e quota € 54.272,40

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.272,40

## 12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 006 - sottotetto p.lla 8760 sub 18**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 18.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 18, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 2, comune Cologno al Serio , categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq , superficie 49 mq, rendita € € 61,97

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: vuoto, p.lla 8760 sub 19, p.lla 8760 sub 4, vuoto su due lati

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19 e 20 - CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 3, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19 e,20 VANO SCALE, foglio 4, particella 8760, subalterno 4, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 28/11/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

## **2. DESCRIZIONE**

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urganò, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A- sottotetto sub 18**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta di un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un sottotetto al piano secondo del "corpo A" del complesso condominiale, è accessibile direttamente da percorso, ingresso e scala comune condominiale (no

ascensore), presenta unico affaccio (lato ovest). L'immobile al piano secondo risulta nella sostanza un sottotetto a falda unica con presenza di abbaino, con travi ed assito in legno a vista. Durante il sopralluogo è stata rilevata la realizzazione di alcune opere senza alcun titolo abilitativo, al proprio interno si presenta con finiture al rustico, in particolare: mancanza di impianti e di pavimenti, riscontrando la sola presenza degli infissi esterni. Il predetto immobile è dotato di doppio balcone. Le altezze rilevate al rustico sono mt. 2.15 in gronda, mt. 3.15 al colmo, quelle dichiarate nella pratica edilizia sono mt. 1.80 in gronda e mt. 2.99 al colmo. Allo stato attuale l'immobile risulta dichiarato come sottotetto accessibile ma non abitabile – censito al N.C.E.U. in categoria C/2 – magazzini e locali di deposito.

L'immobile di cui sopra partecipa con i propri millesimi agli enti e vani condominiali

Superficie complessiva di circa mq **52,30**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 e 3,15 al rustico

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile in oggetto è ancora in corso di costruzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>in c.a. a sbalzo</b>
Copertura	tipologia: <b>ad una falda con abbaino</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Solo predisposizione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 18.**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: formazione di partizioni interne realizzate senza alcun titolo abilitativo

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: redazione di C.I.L.A. in Sanatoria per aggiornamento con lo stato dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
redazione di C.I.L.A. in Sanatoria e oneri comunali	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stata rilevata la conformità edilizia in quanto sono state rilevate delle partizioni interne nel sottotetto non autorizzate con alcun titolo abilitativo. Si fa presente che il predetto sottotetto può essere recuperato ai fini della L.R. 27.12.2005 n. 20. previo verifica della regolarità delle altezze interne, la redazione della pratica di recupero ed il pagamento del costo di costruzione. Va precisato che l'eventuale recupero del sottotetto obbliga la costituzione di vincolo per parcheggio pertinenziale.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 18.**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 18.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di partizioni interne

Regolarizzabili mediante: redazione di nuovo DOCFA con redazione di planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova planimetria

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
redazione di DOCFA	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stata rilevata la conformità catastale in quanto sono state rilevate delle partizioni interne non indicate nella planimetria catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****PROPRIETARI PRECEDENTI:**

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

**PROPRIETARIO ATTUALE:**

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto la OMISSIS. acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.la 822 (da cui deriva l'attuale p.la 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.la 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 13 Fg. 4 p.la 8760 sub 16 Fg. 4 p.la 8760 sub 23 Fg. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 14 Fg. 4 p.la 8760 sub 15 Fg. 4 p.la 8760 sub 17 Fg. 4 p.la 8760 sub 20 Fg. 4 p.la 8760 sub 21 Fg. 4 p.la 8760 sub 22 Fg. 4 p.la 8760 sub 26 Fg. 4 p.la 8760 sub 31 Fg. 4 p.la 8760 sub 32 Fg. 4 p.la 8760 sub 33 Fg. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD

ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fig. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 723 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 724 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 730 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 731 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 733 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 710 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 743 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.IIa 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- sottotetto sub 18

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- sottotetto sub 18

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 140,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

sottotetto P. 2° mm. prop. patrim. 11,362

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- sottotetto sub 18

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si tiene a precisare che il valore di stima si riferisce ad un sottotetto non abitabile ma completamente utilizzabile con normali finiture interne. Nel caso di specie il sottotetto oggetto del presente lotto risulta privo di opere di finitura, quindi allo stato di fatto non può essere considerato utilizzabile. Alla luce di ciò verrà stimata la superficie lorda dell'unità nel suo intero, applicando un valore al mq. compatibile con le opere che si dovrà sostenere per poter rendere accessibile e non abitabile il sottotetto, mentre per il balcone verrà applicato un coefficiente

correttivo dettato dagli usi e consumi nelle compravendite

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sottotetto P.2° - accessibile ma non abitabile	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
balconi	sup reale netta	8,30	0,33	2,74
		<b>52,30</b>		<b>46,74</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottotetto non risulta divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della destinazione d'uso (magazzino C/2), della vetusta, di immobile non ultimato, degli abusi edili e catastali riscontrati, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione rilevato durante il sopralluogo, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in:

- sottotetto P.2° - accessibile ma non abitabile non ultimato - la somma di €. 300,00/mq. di superficie lorda, tenendo in considerazione che la superficie del balcone sarà ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A- sottotetto sub 18. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.022,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

sottotetto P.2° - accessibile ma non abitabile	44,00	€ 300,00	€ 13.200,00
balconi	2,74	€ 300,00	€ 822,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.022,00
Valore corpo			€ 14.022,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.022,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.022,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- sottotetto sub 18	Magazzini e locali di deposito [C2]	46,74	€ 14.022,00	€ 14.022,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.650,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 12.372,00

Valore diritto e quota € 12.372,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € **12.372,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 007 - sottotetto p.lla 8760 sub 19**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 19.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 19, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano 2, comune Cologno al Serio , categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq , superficie 44 mq, rendita € € 55,78

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: vuoto su due lati, p.lla 8760 sub 4, p.lla 8760 sub 18

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19 e 20 - CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 3, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: .C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19 e,20 VANO SCALE, foglio 4, particella 8760, subalterno 4, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 28/11/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.IIa 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

## **2. DESCRIZIONE**

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urganò, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A- sottotetto sub 19**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta di un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un sottotetto al piano secondo del "corpo A" del complesso condominiale, è accessibile direttamente da percorso, ingresso e scala comune condominiale (no

ascensore), presenta unico affaccio (lato est). L'immobile al piano secondo risulta nella sostanza un sottotetto a falda unica con presenza di abbaino, con travi ed assito in legno a vista. Durante il sopralluogo è stata rilevata la realizzazione di alcune opere senza alcun titolo abilitativo, al proprio interno si presenta con finiture al rustico, in particolare: mancanza di impianti e di pavimenti, riscontrando la sola presenza degli infissi esterni. Il predetto immobile è dotato di doppio balcone. L'altezza rilevata al rustico è di mt. 3.15 al colmo, quelle dichiarate nella pratica edilizia sono mt. 1.71 in gronda e mt. 3.00 al colmo. Allo stato attuale l'immobile risulta dichiarato come sottotetto accessibile ma non abitabile – censito al N.C.E.U. in categoria C/2 – magazzini e locali di deposito.

L'immobile di cui sopra partecipa con i propri millesimi agli enti e vani condominiali

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile in oggetto è ancora in corso di costruzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>in c.a. a sbalzo</b>
Copertura	tipologia: <b>ad una falda con abbaino</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Solo predisposizione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 19.**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state rilevate delle partizioni all'interno del sottotetto non indicati nell'elaborato grafico presentato in Comune

Regolarizzabili mediante: redazione di C.I.L.A. in Sanatoria per aggiornamento con lo stato dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
redazione di C.I.L.A. più oneri comunali	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stata rilevata la conformità edilizia in quanto sono state rilevate delle partizioni interne nel sottotetto non autorizzate con alcun titolo abilitativo. Si fa presente che il predetto sottotetto può essere recuperato ai fini della L.R. 27.12.2005 n. 20. previo verifica della regolarità delle altezze interne, la redazione della pratica di recupero ed il pagamento del costo di costruzione. Va precisato che l'eventuale recupero del sottotetto obbliga la costituzione di vincolo per parcheggio pertinenziale.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 19.**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- sottotetto sub 19.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via delle Galose 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di partizioni interne

Regolarizzabili mediante: redazione di nuovo DOCFA con redazione di planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova planimetria

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
redazione di DOCFA	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stata rilevata la conformità catastale in quanto sono state rilevate delle partizioni interne non indicate nella planimetria catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****PROPRIETARI PRECEDENTI:**

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

**PROPRIETARIO ATTUALE:**

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto la OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.la 822 (da cui deriva l'attuale p.la 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.la 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 13 Fg. 4 p.la 8760 sub 16 Fg. 4 p.la 8760 sub 23 Fg. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 14 Fg. 4 p.la 8760 sub 15 Fg. 4 p.la 8760 sub 17 Fg. 4 p.la 8760 sub 20 Fg. 4 p.la 8760 sub 21 Fg. 4 p.la 8760 sub 22 Fg. 4 p.la 8760 sub 26 Fg. 4 p.la 8760 sub 31 Fg. 4 p.la 8760 sub 32 Fg. 4 p.la 8760 sub 33 Fg. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD

ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fig. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 723 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 724 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 730 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 731 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 733 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 710 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 743 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.IIa 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- sottotetto sub 19

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- sottotetto sub 19

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 140,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

sottotetto P. 2° mm. prop. patrim. 11,423

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A- sottotetto sub 19

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si tiene a precisare che il valore di stima si riferisce ad un sottotetto non abitabile ma completamente utilizzabile con normali finiture interne. Nel caso di specie il sottotetto oggetto del presente lotto risulta privo di opere di finitura, quindi allo stato di fatto non può essere considerato utilizzabile. Alla luce di ciò verrà stimata la superficie lorda dell'unità nel suo intero, applicando un valore al mq. compatibile con le opere che si dovrà sostenere per poter rendere accessibile e non abitabile il sottotetto, mentre per il balcone verrà applicato un coefficiente

correttivo dettato dagli usi e consumi nelle compravendite

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sottotetto P.2° - accessibile ma non abitabile	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
balconi	sup reale netta	7,00	0,33	2,31
		<b>47,00</b>		<b>42,31</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottotetto non risulta divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della destinazione d'uso (magazzino C/2), della vetusta, di immobile non ultimato, degli abusi edili e catastali riscontrati, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione rilevato durante il sopralluogo, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in:

- sottotetto P.2° - accessibile ma non abitabile non ultimato - la somma di €. 300,00/mq. di superficie lorda, tenendo in considerazione che la superficie del balcone sarà ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A- sottotetto sub 19. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.693,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

sottotetto P.2° - accessibile ma non abitabile	40,00	€ 300,00	€ 12.000,00
balconi	2,31	€ 300,00	€ 693,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.693,00
Valore corpo			€ 12.693,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.693,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.693,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- sottotetto sub 19	Magazzini e locali di deposito [C2]	42,31	€ 12.693,00	€ 12.693,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.650,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 11.043,00

Valore diritto e quota € 11.043,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € **11.043,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 008 - autorimessa p.lla 8760 sub 30**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- autorimessa sub 30.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 30, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1, comune Cologno al Serio , categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq , superficie 16 mq, rendita € € 30,37

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 29, terrapieno, p.lla 8760 sub 4, corsello condominiale

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 2811/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO SCIVOLO CORSELLO COPERTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A- autorimessa sub 30**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un'autorimessa singola al piano interrato del complesso condominiale corpo "A" è accessibile direttamente da enti e vani comuni condominiali (no ascensore), è dotata di impianto luce con tubi a vista, basculante in lamiera zincata, pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza rilevata è di mt. 2.45 L'immobile partecipa con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **13,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>

<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> protezione: <b>null</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi in cls vibrato e parte in c.a.</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento liscio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>tubi a vista</b> tensione: <b>220V</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	tubazioni a vista

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A- autorimessa sub 30.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: E' stata rilevata la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A- autorimessa sub 30.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 città consolidata
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- autorimessa sub 30.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: E' stata rilevata la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**PROPRIETARI PRECEDENTI:** OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

### **PROPRIETARIO ATTUALE:**

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.IIa 822 (da cui deriva l'attuale p.IIa 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.IIa 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.IIa 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 13 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 16 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 23 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.IIa 8760 sub 14 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 15 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 17 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 20 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 21 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 22 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 26 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 31 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 32 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 33 Fg. 4 p.IIa 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD

ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fig. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.la 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- autorimessa sub 30

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- autorimessa sub 30

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 58,00 euro .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolte alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolte complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

autorimessa - Mill. Propr. Patrim. 3,728

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- autorimessa sub 30

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa singola mq. 13,50	A corpo			a corpo
				<b>A corpo</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'autorimessa per conformazione e dimensione non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto e-stimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, della destinazione d'uso dell'immobile e delle proprie dimensioni (autorimessa singola), della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle eventuali difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato dell'autorimessa in questione, considerata libera da eventuali vincoli pertinenziali a corpo e non a misura in € 13.000,00 comprensiva della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**12.3 Valutazione corpi:****A- autorimessa sub 30. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa singola mq. 13,50	A corpo	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- autorimessa sub 30	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	A corpo	€ 13.000,00	€ 13.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 13.000,00

Valore diritto e quota € 13.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **13.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 009 - autorimessa p.lla 8760 sub 35**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- autorimessa sub 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 35, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1, comune Cologno al Serio , categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq , superficie 17 mq, rendita € € 32,54

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. BG0392448 in atti dal 19/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25889.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n, BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 41, p.lla 8760 sub 40, p.lla 8760 sub 36, orsello condominiale, terrapieno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 28/11/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO SCIVOLO CORSELLO COPERTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 6, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007

Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Urgnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A- autorimessa sub 35**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un'autorimessa singola al piano interrato del complesso condominiale corpo "B" è accessibile direttamente da enti e vani comuni condominiali (no ascensore), è dotata di basculante in lamiera zincata, risulta priva di pavimentazione pertanto non è completamente funzionale ed ultimata in ogni sua opera. L'altezza è di mt. 2.45. L'immobile partecipa con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **14,70**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Condizioni generali dell'immobile:** Durante il sopralluogo è stata rilevata la mancanza di finitura del pavimento

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>

<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento liscio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>tubi a vista</b> tensione: <b>220V</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Note</i>	tubazioni a vista

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
 Per lavori: Variante alla D.I.A. -  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Variante alla D.I.A.  
 Per lavori: Variante alla D.I.A. -  
 Oggetto: variante

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- autorimessa sub 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si precisa che i titoli abilitativi relativi al compendio immobiliare rilevati durante l'accesso agli atti amministrativi risultano scaduti, nonostante ciò l'autorimessa in esame non risulta completamente ultimata in quanto manca la pavimentazione. Per poter completare l'opera mancante è necessario predisporre un ulteriore titolo abilitativo (C.I.L.A. tardiva).

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

Oneri di regolarizzazione	
<i>oneri tecnici e comunali</i>	€ 900,00
<i>opere per il completamento della pavimentazione</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si rileva la conformità edilizia in quanto l'immobile non risulta completamente ultimato come dai titoli abilitativi ormai scaduti

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- autorimessa sub 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- autorimessa sub 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: E' stata rilevata la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETARI PRECEDENTI:

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

### PROPRIETARIO ATTUALE:

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.lla 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 13 Fg. 4 p.lla 8760 sub 16 Fg. 4 p.lla 8760 sub 23 Fg. 4 p.lla 8760 sub 27

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fig. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 13 Fig. 4 p.la 8760 sub 16 Fig. 4 p.la 8760 sub 23 Fig. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 14 Fig. 4 p.la 8760 sub 15 Fig. 4 p.la 8760 sub 17 Fig. 4 p.la 8760 sub 20 Fig. 4 p.la 8760 sub 21 Fig. 4 p.la 8760 sub 22 Fig. 4 p.la 8760 sub 26 Fig. 4 p.la 8760 sub 31 Fig. 4 p.la 8760 sub 32 Fig. 4 p.la 8760 sub 33 Fig. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 10 Fig. 4 p.la 8760 sub 42 Fig. 4 p.la 8760 sub 43 Fig. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 703 Fig. 4 p.la 8760 sub 704 Fig. 4 p.la 8760 sub 705 Fig. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 711 Fig. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 721 Fig. 4 p.la 8760 sub 726 Fig. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 708 Fig. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 723 Fig. 4 p.la 8760 sub 724 Fig. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 730 Fig. 4 p.la 8760 sub 731 Fig. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 733 Fig. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 710 Fig. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fig. 4 p.la 8760 sub 743 Fig. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.la 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- autorimessa sub 35

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A- autorimessa sub 35

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 58,00 euro .

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

autorimessa - Mill. Propr. Patrim. 3,744

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- autorimessa sub 35

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa singola mq. 14,70	A corpo			A corpo
				<b>A corpo</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'autorimessa per conformazione e dimensione non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da cose e beni dell'esecutata

Note: Nell'autorimessa erano presenti cose e beni dell'esecutata ma sarà liberata all'atto di trasferimento

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto e-stimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, della destinazione d'uso dell'immobile e delle proprie dimensioni (autorimessa singola), della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle eventuali difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato dell'autorimessa in questione, considerata libera da eventuali vincoli pertinenziali a corpo e non a misura in € 14.000,00 comprensiva della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali. Va precisato che dal predetto valore sarà decurtato il costo per il completamento della pavimentazione mancante all'interno dell'autorimessa.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**12.3 Valutazione corpi:**

**A- autorimessa sub 35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa singola mq. 14,70	A corpo	€ 14.000,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.000,00
Valore corpo	€ 14.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- autorimessa sub 35	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	A corpo	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.400,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 12.600,00

Valore diritto e quota € 12.600,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.600,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

## **Lotto: 010 - unità in corso di costruzione p.lla 8760 sub 746**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-**  
**villetta di testa piano S1-T.**

**identificativo corpo B –**  
**Sottotetto P. 2°**

**Identificativo corpo C-**  
**Autorimessa P. S1**

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**  
Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in Cologno al Serio (Bg) cod. fisc. OMISSIS, foglio 4, particella 8760, subalterno 746, indirizzo Via delle Galose civ. 24, piano S1-T-2, comune Cologno al Serio , categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 30/10/2020 Pratica n. BG0093646 in atti dal 02/11/2020 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.25866.1/2020) VARIAZIONE del 05/12/2019 Pratica n. BG0134473 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 35436.1/2019) situazione dell'unità che ha originato il precedente – p.lla 8760 sub 741 VARIAZIONE del 27/03/2017 Pratica n. BG0036651 in atti dal 28/03/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9501.1/2017) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 736) VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.225829.1/2011) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 729) VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG0091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7619.1/2010) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 715) VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.25974.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 707) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n.15704.1/2009) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 701) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n.4365.1/2007) situazione dell'unità che ha originato il precedente (fg. 4 p.lla 8760 sub 45)

Confini: da nord in senso orario: p.lla 8760 sub 735, p.lla 8760 sub 717, p.lla 8760 sub 739, vuoto su due lati

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. ai sub 13,14,15,16,17,18,19,20,708,709,710,711,716,718, DAL 733 AL 735,739,744,745,746- CAMMINAMENTO, foglio 4, particella 8760, subalterno 2, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. BG0212845 in atti dal 24/06/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 21805.1/2009) VARIAZIONE del 13/02/2008 Pratica n. BG0053895 in atti dal 13/02/2008 SOSTITUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 3395.1/2008) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: B.C.N.C. AI SUB 10 DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727, DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOCALE IMMONDIZIA, foglio 4, particella 8760, subalterno 5, indirizzo Via delle Galose civ. 20/A, piano S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. BG0131266 in atti dal 2811/2019 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34546.1/2019) COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 708, 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VIALETTO E VANO SCALE, foglio 4, particella 8760, subalterno 713, indirizzo Via delle Galose , piano T-S1, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - B.C.N.C. AI SUB 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VANO SCALA, foglio 4, particella 8760, subalterno 714, indirizzo Via delle Galose , piano T-1-2, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 25974.1/2009) DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 -situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007) p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 - situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS sede in Cologno al Serio (Bg) COD. FISC. OMISSIS - **TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE ASSERVIBILE A DUE UNITA' IMMOBILIARI ESTRANEE AL PIGNORAMENTO, DI CONSEGUENZA A PARERE DELLO SCRIVENTE ESPERTO IL PREDETTO BENE B.C.N.C. DOVREBBE RISULTARE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA NON HA TITOLO PER ESSERE ESPROPRIATO**, foglio 4, particella 8760, subalterno 728, indirizzo Via delle Galose , piano T, comune Cologno al Serio

Derivante da: VARIAZIONE del 01/09/2011 Pratica n. BG0457947 in atti dal 01/09/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 225829.1/2011) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 715 cat. F/3 VARIAZIONE del 26/03/2010 Pratica n. BG00091005 in atti dal 26/03/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7619.1/2010) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 707 cat. F/3 VARIAZIONE del 05/08/2009 Pratica n. BG0259413 in atti dal 05/08/2009 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25974.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 701 cat. F/3 DIVISIONE del 19/06/2009 Pratica n. BG0202129 in atti dal 19/06/2009 DIVISIONE (n. 15704.1/2009) situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente fg. 4 p.lla 8760 sub 45 cat. F/3 COSTITUZIONE del 19/11/2007 Pratica n. BG0377758 in atti dal 19/11/2007 COSTITUZIONE (n. 4365.1/2007)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

E' stata rilevata la corrispondenza

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Ugnano, Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Rocca e anello esterno circostante.

**Attrazioni storiche:** Castello Rocca ora sede Municipale .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Bene futuro [F] di cui al corpo A- villetta di testa piano S1-T

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da una unità immobiliare avente tipologia a villetta di testa, in posizione sud est ed in aderenza del blocco condominiale "corpo C", è disposta su 2 piani, Terra ed Interrato, tra loro collegati da scala interna ed esterna, è accessibile direttamente da ente comune condominiale (vialetto) e da accesso pedonale e carraio esclusivo il tutto al piano Terra; al piano Interrato con accesso carraio su enti comuni condominiali. L'unità immobiliare di cui sopra presenta tripla esposizione (nord/est/sud) è dotata di area esclusiva completamente recintata destinata a giardino. Durante il sopralluogo l'immobile si presentava in corso di costruzione e più precisamente si sono rilevate le seguenti opere:

al piano terra: pareti esterne intonacate da tinteggiare sulla faccia esterna, marciapiedi finiti al rustico, tetto in legno a doppia falda con sovrastante manto in coppi, lattoneria in rame, partizioni interne completate al rustico, scala interna (per accesso al piano interrato) rifinita al rustico,, presenza dei soli serramenti esterni e porta di ingresso blindata.

al piano interrato: pilastri e murature perimetrali in c.a. e mattoni in c.l.s. precompresso, basculante doppia in lamiera zincata. Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo l'immobile in questione risultava privo di tutte le finiture: sottofondi, pavimenti, rivestimenti, impianti, serramenti interni, pavimentazione marciapiede e scala esterna, etc.

Gli immobili di cui sopra partecipano con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **425,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a doppia falda</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo A per la villetta e al corpo B - sottotetto con abbaino
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b>

	materiale: <b>c.a.</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo A per la villetta e al corpo B - sottotetto
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Sono state rilevate tracce di infiltrazioni d'acqua sul tetto probabilmente dovute allo scostamento
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>al rustico</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

**Bene futuro [F] di cui al corpo B- sottotetto piano 2°**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un'unità immobiliare al piano secondo del "corpo C" del complesso condominiale, è accessibile direttamente da percorso, ingresso e scala comune condominiale (no ascensore), presenta doppio affaccio (lato sud e ovest). L'unità inoltre prevede nella sostanza un recupero di sottotetto per fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) pur precisando che attualmente non è stato richiesto alcun titolo abilitativo necessario per il predetto recupero, pertanto risulta ad oggi essere un sottotetto accessibile ma non abitabile, tra l'altro le opere realizzate sono da ritenersi abusive rispetto all'ultimo titolo abilitativo, ormai scaduto. Va ulteriormente precisato che, il recupero del sottotetto prevede oltre che la verifica della conformità delle altezze interne anche un parcheggio pertinenziale da sottoscrivere con vincolo mediante atto notarile, inoltre le opere di recupero prevedono il versamento del contributo del costo di costruzione previo redazione della pratica edilizia ed infine l'aggiornamento catastale. L'immobile in esame

presenta tetto in legno a doppia falda con abbaino , travi a vista, è composto da 2,5 vani oltre il balcone e rifinito come segue: porta ingresso blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera e griglie oscuranti in legno, falsi telai per porte interne, pavimento e rivestimento in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici non ultimati, nel merito sono stati rilevati: impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento privo di caldaia e radiatori, impianto elettrico, impianto citofonico, condizionamento. Le altezze rilevate (trattandosi di sottotetto) sono diverse e più precisamente: h 1.75,1.95, 2.20 mt sotto travetto in gronda, h 3.05 mt sotto trave al colmo.

Gli immobili di cui sopra partecipano con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.75,1.95, 2.20 mt sotto travetto in gronda, h 3.05 mt sotto trave al colmo.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto
Copertura	tipologia: <b>a doppia falda e doppia falda con abbaino per sottotetto</b> materiale: <b>orditura primaria e secondaria in legno</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo A per la villetta e al corpo B - sottotetto con abbaino
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>ante chiuse in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo A per la villetta e al corpo B - sottotetto
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera con interposto pannelli coibentanti</b> coibentazione: <b>pannelli in polistilene</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni, cucina, e angolo cottura sottotetto</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto
Scale	posizione: <b>a rampe per il vano condominiale</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b>

	condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto - da ultimare
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>solo predisposizione</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto - da ultimare
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto - da ultimare
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto - da ultimare
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto - da ultimare
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>da ultimare</b> Riferito limitatamente a: relativamente al corpo B - sottotetto

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non ancora ultimato
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	non ancora ultimato
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	non ultimato

**Bene futuro [F] di cui al corpo C - autorimessa piano S1**

Il complesso immobiliare "Le Galose" ove è inserito l'immobile oggetto di procedura è costituito da un compendio immobiliare di 25 appartamenti oltre autorimesse e accessori, suddivisi in 3 corpi di fabbrica, distinti in corpo "A - B - C", oltre ad un ulteriore corpo "D" completamente autonomo ed indipendente, posizionato a nord del comune di Cologno al Serio in una zona prettamente residenziale in fase di espansione urbanistica, a ridosso di aree verdi e del centro sportivo G. Facchetti con presenza di edifici a 1 o 2 piani. Nel predetto compendio immobiliare gli edifici posizionati più a nord, denominati "A - B - D" prospicienti la pubblica via delle Galose sono costituiti: per il corpo "D" da villetta d un piano fuori terra, per il corpo "B" da villette tra loro adiacenti di 2 piani fuori terra, per il corpo "A" da un edificio di 3 piani fuori terra mentre il corpo posizionato più a sud, denominato "C" è costituito da un edificio a 2 blocchi, di tre piani fuori terra con annesso corpo di un piano fuori terra destinato a villetta unifamiliare. Tutti i corpi di fabbrica godono del piano interrato destinato ad autorimesse ed accessori oltre che spazi comuni condominiali. Gli edifici in questione hanno gli accessi pedonali indipendenti che prospettano sulla pubblica via o su vialetto condominiale, anch'esso accessibile dalla pubblica via, mentre l'accesso carraio comune a tutti gli edifici è caratterizzato da una rampa e dotato di cancello automatico prospiciente la pubblica via. Gli edifici in esame sono dotati di spazi interni esclusivi destinati a verde per le unità al piano terra.

Nel dettaglio l'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un'autorimessa singola in corso di costruzione al piano interrato del complesso condominiale corpo "C" è accessibile direttamente da enti e vani comuni condominiali (no ascensore), è dotata di impianto luce con tubi a vista (da ultimare), basculante in lamiera zincata, pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza rilevata è di mt. 2.45 L'immobile partecipa con i propri millesimi agli enti e vani condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>pannelli in predalles per il piano interrato, struttura mista laterocementizia a travetti prefabbricati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e murature portanti</b>
Travi	materiale: <b>in c.a. ed in latero cemento</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>basculante sezionale per l'autorimessa</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> Riferito limitatamente a: <b>realtivamente al corpo C</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> Riferito limitatamente a: <b>realtivamente al corpo C</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non ancora ultimato

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Bene futuro [F]** sito in **Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. 11102 PE -2006 - Prot. Gen. n. 2687**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di nr. 32 edifici residenziali plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 2687

**Bene futuro [F]** sito in **Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. PE 11464-2007 - Prot. Gen. n. 5740**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11102/06 (formazione di n. 2 edifici residenziali plurifamiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot.

**Bene futuro [F]** sito in **Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. PE 11607 - 2007 - Prot. Gen. 15829**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di accessi carrai e pedonali e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

**Bene futuro [F]** sito in **Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. PE 11409 - 2007 - Prot. Gen. 2565**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - LOTTO 3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2007 al n. di prot.

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. PE 16491 - 2009 -**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. 11409-2007 del 24.02.2007 - modifiche tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2009 al n. di prot.

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. PE 12460 - 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2011 al n. di prot.

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Numero pratica: D.I.A. PE 12737- 2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante alla D.I.A.

Per lavori: Variante alla D.I.A. -

Oggetto: variante

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Numero pratica: S.C.I.A. - Prot. Gen. 0009804 del 26.06.2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 26/06/2014 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- villetta di testa piano S1-T.**

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il corpo risulta essere in corso di costruzione senza titolo abilitativo in quanto quello rilasciato risulta scaduto

**Identificativo corpo: B- sottotetto piano 2°.**

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il corpo risulta essere in corso di costruzione ma allo stato di fatto il titolo abilitativo risulta ampiamente scaduto

**Identificativo corpo: C - autorimessa piano S1.**

**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Il corpo risulta essere in corso di costruzione in particolare l'impianto elettrico non è ultimato. Non avendo rilevato opere difformi al titolo abilitativo ne' tanto meno non vi è la necessità di richiederne un altro per il completamento del predetto impianto, si attesta la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- villetta di testa piano S1-T. B- sottotetto P.2° - C – autorimessa P.S.1**  
**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	48 in data 30.10.2020
Zona omogenea:	 <p>città consolidata</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	11 in data 05.06.2020

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si rileva la conformità urbanistica

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- villetta di testa piano S1-T.**  
**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Identificativo corpo: B- sottotetto piano 2°.**  
**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

**Identificativo corpo: C - autorimessa piano S1.**  
**Bene futuro [F] sito in Via delle Galose 24**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare risulta in corso di costruzione con categoria F/3. Si dichiara la conformità catastale

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### PROPRIETARI PRECEDENTI:

OMISSIS dal 13/07/2000 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS,

ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 11/09/1924 a Cologno al Serio (Bg), cod. fisc. OMISSIS deceduto il 13/07/2000 - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

OMISSIS dal 24/06/2001 al 10/10/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.

OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Denuncia di successione del de cuius OMISSIS nato il 24/06/1952 a Milano, cod. fisc. OMISSIS - trascritta in data 17/10/2006 AI NN. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità da atto del Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) in data 10/10/2006

#### **PROPRIETARIO ATTUALE:**

OMISSIS dal 10/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Con il suddetto atto OMISSIS acquista la quota dell'intera proprietà del bene in Cologno al Serio fg. 9 p.lla 822 (da cui deriva l'attuale p.lla 8760 del fg. 9 C.T., corrispondente alla p.lla 8760 del fg. 4 N.C.E.U.)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- B – C**

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000; Importo capitale: € 1350000; Note: grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.lla 822 a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 13 Fg. 4 p.lla 8760 sub 16 Fg. 4 p.lla 8760 sub 23 Fg. 4 p.lla 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 14 Fg. 4 p.lla 8760 sub 15 Fg. 4 p.lla 8760 sub 17 Fg. 4 p.lla 8760 sub 20 Fg. 4 p.lla 8760 sub 21 Fg. 4 p.lla 8760 sub 22 Fg. 4 p.lla 8760 sub 26 Fg. 4 p.lla 8760 sub 31 Fg. 4 p.lla 8760 sub 32 Fg. 4 p.lla 8760 sub 33 Fg. 4 p.lla 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 10 Fg. 4 p.lla 8760 sub 42 Fg. 4 p.lla 8760 sub 43 Fg. 4 p.lla 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 703 Fg. 4 p.lla 8760 sub 704 Fg. 4 p.lla 8760 sub 705 Fg. 4 p.lla 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 711 Fg. 4 p.lla 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 721 Fg. 4 p.lla 8760 sub 726 Fg. 4 p.lla 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 708 Fg. 4 p.lla 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.lla 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013

notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 94037/48933 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 723 Fg. 4 p.la 8760 sub 724 Fg. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 730 Fg. 4 p.la 8760 sub 731 Fg. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 733 Fg. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 710 Fg. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 743 Fg. 4 p.la 8760 sub 9 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito durata anni 3; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000; Note: Grava sul bene in Cologno al Serio (Bg) fg. 9 p.la 8760 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 09/07/2008 derivante da restrizione di beni del 07/03/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 13 Fg. 4 p.la 8760 sub 16 Fg. 4 p.la 8760 sub 23 Fg. 4 p.la 8760 sub 27 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 07/10/2008 derivante da restrizione di beni del 08/04/2008 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 14 Fg. 4 p.la 8760 sub 15 Fg. 4 p.la 8760 sub 17 Fg. 4 p.la 8760 sub 20 Fg. 4 p.la 8760 sub 21 Fg. 4 p.la 8760 sub 22 Fg. 4 p.la 8760 sub 26 Fg. 4 p.la 8760 sub 31 Fg. 4 p.la 8760 sub 32 Fg. 4 p.la 8760 sub 33 Fg. 4 p.la 8760 sub 34 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 10/10/2008 derivante da restrizione di beni del 18/09/2008 notaio OMISSIS notaio in Bergamo rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 10 Fg. 4 p.la 8760 sub 42 Fg. 4 p.la 8760 sub 43 Fg. 4 p.la 8760 sub 44 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 18/11/2009 derivante da restrizione di beni del 16/10/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 703 Fg. 4 p.la 8760 sub 704 Fg. 4 p.la 8760 sub 705 Fg. 4 p.la 8760 sub 706 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 08/01/2010 derivante da restrizione di beni del 10/12/2009 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 711 Fg. 4 p.la 8760 sub 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 24/03/2010 derivante da restrizione di beni del 05/03/2010 notaio OMISSIS notaio in Treviglio (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 709 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/11/2011 derivante da restrizione di beni del 18/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 721 Fg. 4 p.la 8760 sub 726 Fg. 4 p.la 8760 sub 727 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 29/11/2011 derivante da restrizione di beni del 22/11/2011 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS. 88440/45185 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 708 Fg. 4 p.la 8760 sub 29 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 14/06/2012 derivante da restrizione di beni del 08/06/2012 notaio Dr. OMISSIS notaio in Caravaggio (Bg) rep OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 722 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 06/03/2013 derivante da restrizione di beni del 27/02/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. 92781/48095 riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 24 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 13/08/2013 derivante da restrizione di beni del 19/07/2013 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 723 Fg. 4 p.la 8760 sub 724 Fg. 4 p.la 8760 sub 725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 16/02/2015 derivante da restrizione di beni del 12/02/2015 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 730 Fg. 4 p.la 8760 sub 731 Fg. 4 p.la 8760 sub 732 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN OMISSIS DEL 01/06/2016 derivante da restrizione di beni del 13/05/2016 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 733 Fg. 4 p.la 8760 sub 734 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 01/06/2017 derivante da restrizione di beni del 19/05/2017 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) rep. OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 38 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE OMISSIS DEL 08/11/2018 derivante da restrizione di beni del 19/10/2018 notaio Dr. OMISSIS notaio in Romano di Lombardia (Bg) OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 710 Fg. 4 p.la 8760 sub 25 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. OMISSIS DEL 25/06/2020 derivante da restrizione di beni del 23/06/2020 notaio OMISSIS riguardante Fg. 4 p.la 8760 sub 743 Fg. 4 p.la 8760 sub 9 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento del 08.01.2024 rep. OMISSIS BERGAMO per la complessiva somma di euro 754362,78 oltre interessi fino al saldo spese iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sui beni in Cologno al Serio (Bg) fg. 4 p.lla 8760 sub 744, 745, 746, 18, 19, 28, 30, 35, 36, 37, 739, 740, 735, 716, 2, 3, 4, 5, 6, 713, 714, 717, 728.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – B – C

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: A-**

**Identificativo corpo: B-**

**Identificativo corpo: C –**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che nonostante sia stato specificatamente richiesto all'amministratore pro-tempore di indicare le spese scadute ed insolute alla data della perizia, lo stesso ha fornito solamente l'importo complessivo, senza alcuna distinzione ed identificazione dei singoli immobili oggetto della presente procedura, nonostante la richiesta del sottoscritto sia stata palesemente chiara. Alla luce di ciò, le spese condominiali scadute ed insolute complessive ammontano a € 2.985,94

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- villetta di testa piano S1-T

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri, l'area esterna esclusiva di superficie ragguardevole è stata ragguagliata nella percentuale del 5%, mentre per il deposito al piano S1, la superficie è stata ragguagliata nella misura del 50%

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
area esclusiva destinazione giardino	sup lorda di pavimento	257,00	0,05	12,85
locale di sgombero P.S1 -	sup reale netta	29,00	0,50	14,50
autorimessa doppia	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>425,00</b>		<b>166,35</b>

**Identificativo corpo:** B- sottotetto piano 2°

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sottotetto P. 2° da ultimare e da recuperare	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
balcone sottotetto	sup reale netta	3,00	0,33	0,99
		<b>48,00</b>		<b>45,99</b>

**Identificativo corpo:** C - autorimessa piano S1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa P. S1 mq. 19 da ultimare	a corpo			A corpo
				<b>A corpo</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I vari corpi risultano facilmente divisibili

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A- villetta di testa piano S1-T**

**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Libero**

**Identificativo corpo: B- sottotetto piano 2°**

**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Libero**

**Identificativo corpo: C - autorimessa piano S1**

**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

**Occupato da OMISSIS**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, di immobile non ultimato, degli abusi edilizi riscontrati, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione rilevato durante il sopralluogo, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali.

Il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in:

-corpo A - immobile con tipologia "villetta di testa" in corso di costruzione- piano T - S1, la somma di €. 850,00/mq. di superficie lorda, tenendo in considerazione che l'area esterna esclusiva di superficie ragguardevole è stata ragguagliata nella percentuale del 5%, mentre per il deposito al piano S1, la superficie è stata ragguagliata nella misura del 50%, l'autorimessa, in corso di costruzione è stata stimata in

€ 500,00/mq. di superficie lorda

- corpo B - immobile tipologicamente "sottotetto" attualmente accessibile ma non abitabile in corso di costruzione - piano 2°. L'unità immobiliare prevede nella sostanza un recupero di sottotetto per fini abitativi (L.R. 27.12.2005 n. 20) pur precisando che attualmente non è stato richiesto alcun titolo abilitativo necessario per il predetto recupero, pertanto risulta ad oggi essere un sottotetto accessibile ma non abitabile, tra l'altro le opere realizzate sono da ritenersi abusive rispetto all'ultimo titolo abilitativo, ormai scaduto. Va ulteriormente precisato che, il recupero del sottotetto preveda oltre che la verifica della conformità delle altezze interne anche un parcheggio pertinenziale da sottoscrivere con vincolo mediante atto notarile, inoltre le opere di recupero prevedono il versamento del contributo del costo di costruzione previo redazione della pratica edilizia ed infine l'aggiornamento catastale. Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato stimato dal sottoscritto esperto è di € 1.000,00/mq di superficie lorda per il sottotetto, per il balcone la superficie è stata ragguagliata con il coefficiente di correzione dettata dagli usi e consuetudini nelle compravendite, il tutto comprensivo della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;

- corpo C - autorimessa in corso di costruzione - piano S1 a corpo € 17.000,00 -

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (Bg)

Altre fonti di informazione: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

## 12.3 Valutazione corpi:

### A- villetta di testa piano S1-T. Bene futuro [F]

#### Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.397,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione P.T.	99,00	€ 850,00	€ 84.150,00
area esclusiva	12,85	€ 850,00	€ 10.922,50
destinazione giardino			
locale di sgombero P.S1 -	14,50	€ 850,00	€ 12.325,00
autorimessa doppia	40,00	€ 500,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.397,50
Valore corpo			€ 127.397,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.397,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.397,50

### B- sottotetto piano 2°. Bene futuro [F]

#### Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.990,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sottotetto P. 2° da ultimare e da recuperare	45,00	€ 1.000,00	€ 45.000,00
balcone sottotetto	0,99	€ 1.000,00	€ 990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.990,00
Valore corpo			€ 45.990,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.990,00

**C - autorimessa piano S1. Bene futuro [F]  
Cologno Al Serio (BG), Via delle Galose 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa P. S1 mq. 19 da ultimare	A corpo	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- villetta di testa piano S1-T	Bene futuro [F]	166,35	€ 127.397,50	€ 127.397,50
B- sottotetto piano 2°	Bene futuro [F]	45,99	€ 45.990,00	€ 45.990,00
C - autorimessa piano S1	Bene futuro [F]	a corpo	€ 17.000,00	€ 17.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 3% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.711,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.300,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 169.375,88

Valore diritto e quota € 169.375,88

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

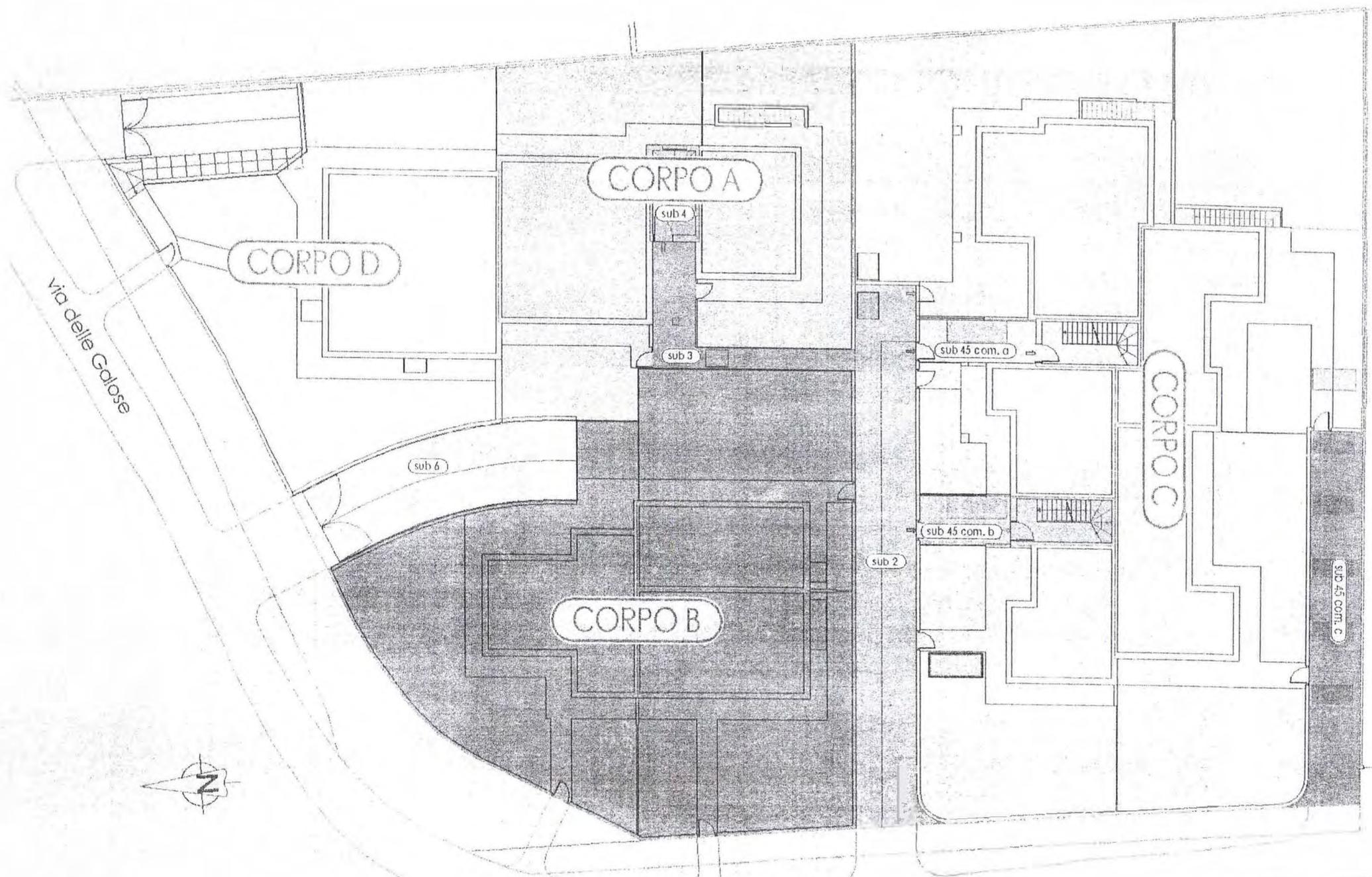
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 169.375,88

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

18-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Luciano Vigentini**



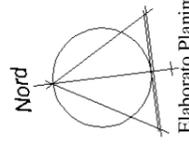
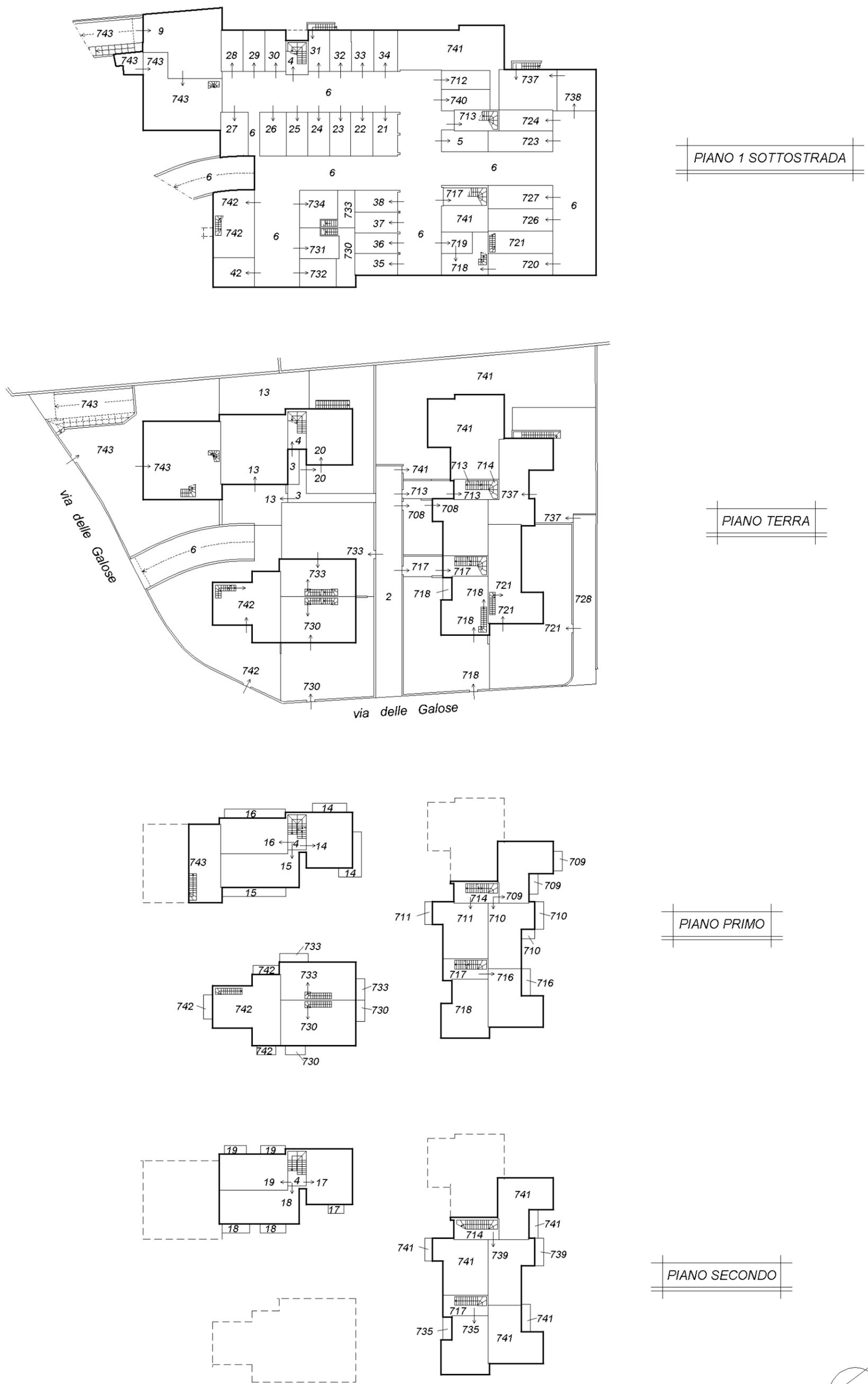
Planimetria

**ELABORATO PLANIMETRICO**      Compilato da: Gaiti Giambattista      Iscritto all'albo: Architetti      Prov. Bergamo      N. 937

Comune di Cologno Al Serio      Sezione: Foglio: 4      Particella: 8760      Protocollo n. BG0008035 del 24/01/2020

Dimostrazione grafica dei subalterni      del      Tipo Mappale n.      Scala 1 : 500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bergamo



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune COLOGNO AL SERIO	Sezione	Foglio 4	Particella 8760	Tipo mappale	del:
----------------------------	---------	-------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via delle galose	SNC	T			B.C.N.C. AI SUB.13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 708, 709, 710, 711, 716, 718, DAL 733 AL 735, 739, 744, 745, 746 - CAMMINAMENTO.
3	via delle galose	SNC	T			B.C.N.C. AI SUB.13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 E 20 - CAMMINAMENTO.
4	via delle galose	SNC	S1-T - 1-2			B.C.N.C. AI SUB.13, 14, 15, 16, 17, 18 E 19 - VANO SCALA.
5	via delle galose	SNC	S1			B.C.N.C. AI SUB.10, DAL 13 AL 39, DAL 42 AL 44, DAL 708 AL 712, AL 716, DAL 718 AL 727 E DAL 730 AL 735, 739, 740, 744, 745, 746 - LOC. IMMONDIZIA.
6	via delle galose	SNC	S1-T			B.C.N.C. AI SUB. DAL 21 AL 38, DAL 42 AL 44, 712, 719, 720, DAL 723 AL 727, 731, 732, 734, 738, 740 - PASSAGGIO, SCIVOLO, CORSELLO COPERTO.
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	via delle galose	SNC	S1			AUTORIMESSA
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13	via delle galose	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via delle galose	SNC	2			SOTTOTETTO
18	via delle galose	SNC	2			SOTTOTETTO
19	via delle galose	SNC	2			SOTTOTETTO
20	via delle galose	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	via delle galose	SNC	S1			BOX
22	via delle galose	SNC	S1			BOX
23	via delle galose	SNC	S1			BOX
24	via delle galose	SNC	S1			BOX
25	via delle galose	SNC	S1			BOX
26	via delle galose	SNC	S1			BOX
27	via delle galose	SNC	S1			BOX
28	via delle galose	SNC	S1			BOX

29	via delle galose	SNC	S1			BOX
30	via delle galose	SNC	S1			BOX
31	via delle galose	SNC	S1			BOX
32	via delle galose	SNC	S1			BOX
33	via delle galose	SNC	S1			BOX
34	via delle galose	SNC	S1			BOX
35	via delle galose	SNC	S1			BOX
36	via delle galose	SNC	S1			BOX
37	via delle galose	SNC	S1			BOX
38	via delle galose	SNC	S1			BOX
39						SOPPRESSO
40						SOPPRESSO
41						SOPPRESSO
42	via delle galose	SNC	S1			BOX
43						SOPPRESSO
44						SOPPRESSO
45						SOPPRESSO
701						SOPPRESSO
702						SOPPRESSO
703						SOPPRESSO
704						SOPPRESSO
705						SOPPRESSO
706						SOPPRESSO
707						SOPPRESSO
708	via delle galose	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
709	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
710	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
711	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
712	via delle galose	SNC	S1			BOX
713	via delle galose	SNC	S1-T			B.C.N.C. AI SUB.708, 709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VIALETTA E VANO SCALA.
714	via delle galose	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. AI SUB.709, 710, 711, 739, 744, 745, 746 - VANO SCALA.
715						SOPPRESSO
716	via delle galose	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
717	via delle galose	SNC	S1-T - 1-2			B.C.N.C AI SUB.716, 735 E 740 - VIALETTA E VANO SCALA.
718	via delle galose	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
719	via delle galose	SNC	S1			BOX
720	via delle galose	SNC	S1			BOX
721	via delle galose	SNC	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
722						SOPPRESSO
723	via delle galose	SNC	S1			BOX
724	via delle galose	SNC	S1			BOX

725						SOPPRESSO
726	via delle galose	SNC	S1			BOX
727	via delle galose	SNC	S1			BOX
728	via delle galose	SNC	T			B.C.N.C. AI SUB.721 E 737 - VIALETTO.
729						SOPPRESSO
730	via delle galose	SN	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
731	via delle galose	SN	S1			BOX
732	via delle galose	SN	S1			BOX
733	via delle galose	SN	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
734	via delle galose	SN	S1			BOX
735	via delle galose	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
736						SOPPRESSO
737	via delle galose	20/A	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
738	via delle galose	20/A	S1			AUTORIMESSA
739	via delle galose	24	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
740	via delle galose	24	S1			BOX
741						SOPPRESSO
743	via delle galose	30	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
744	via delle galose	24	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
745	via delle galose	24	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
746	via delle galose	24	T-2 - S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

# Rilievo fotografico

## LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 745



Scala condominiale



Caldaia interna – zona cottura



Zona giorno e cottura



Zona giorno e cottura

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Ingresso - zona giorno e cottura



Disimpegno



Camera da letto



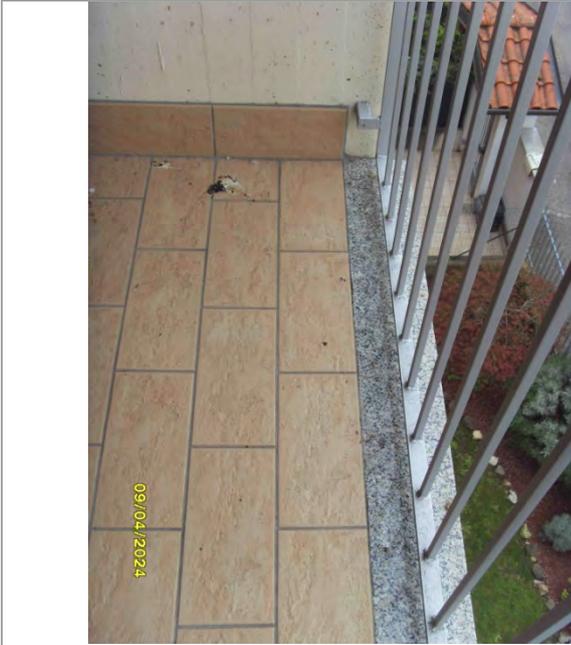
Camera da letto



Bagno



Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Balcone



Scivolo condominiale



Corsello condominiale



Autorimessa – p.lla 8760 sub 37



Autorimessa – p.lla 8760 sub 37

**Esecuzione Immobiliare N. 22/2024**  
**omissis**  
***Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10***

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0093646 del 02/11/2020

Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 745

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

Architetti

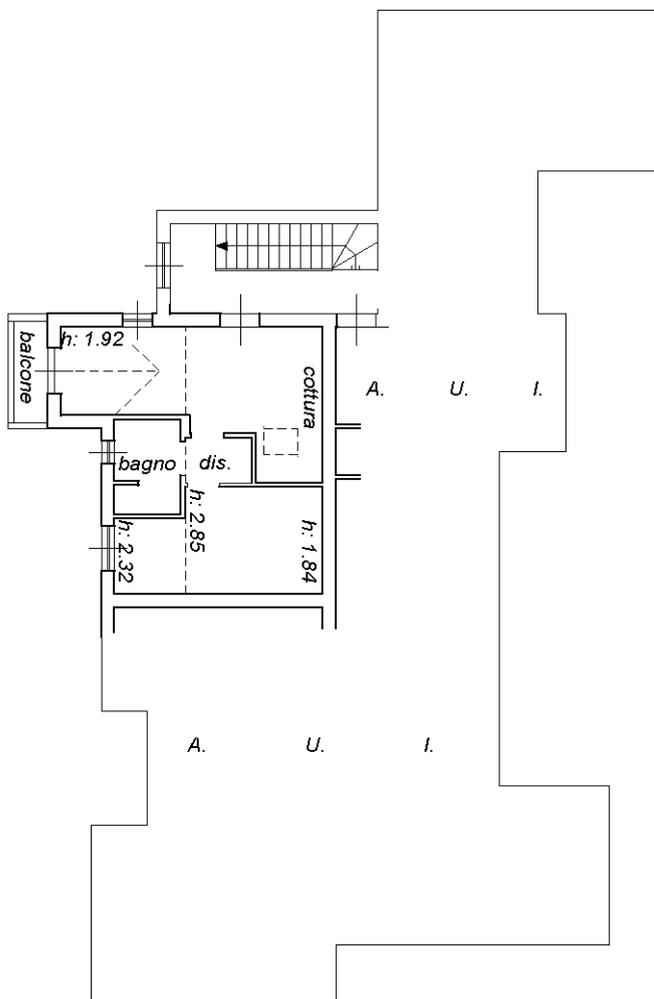
Prov. Bergamo

N. 937

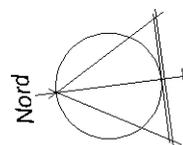
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 37

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

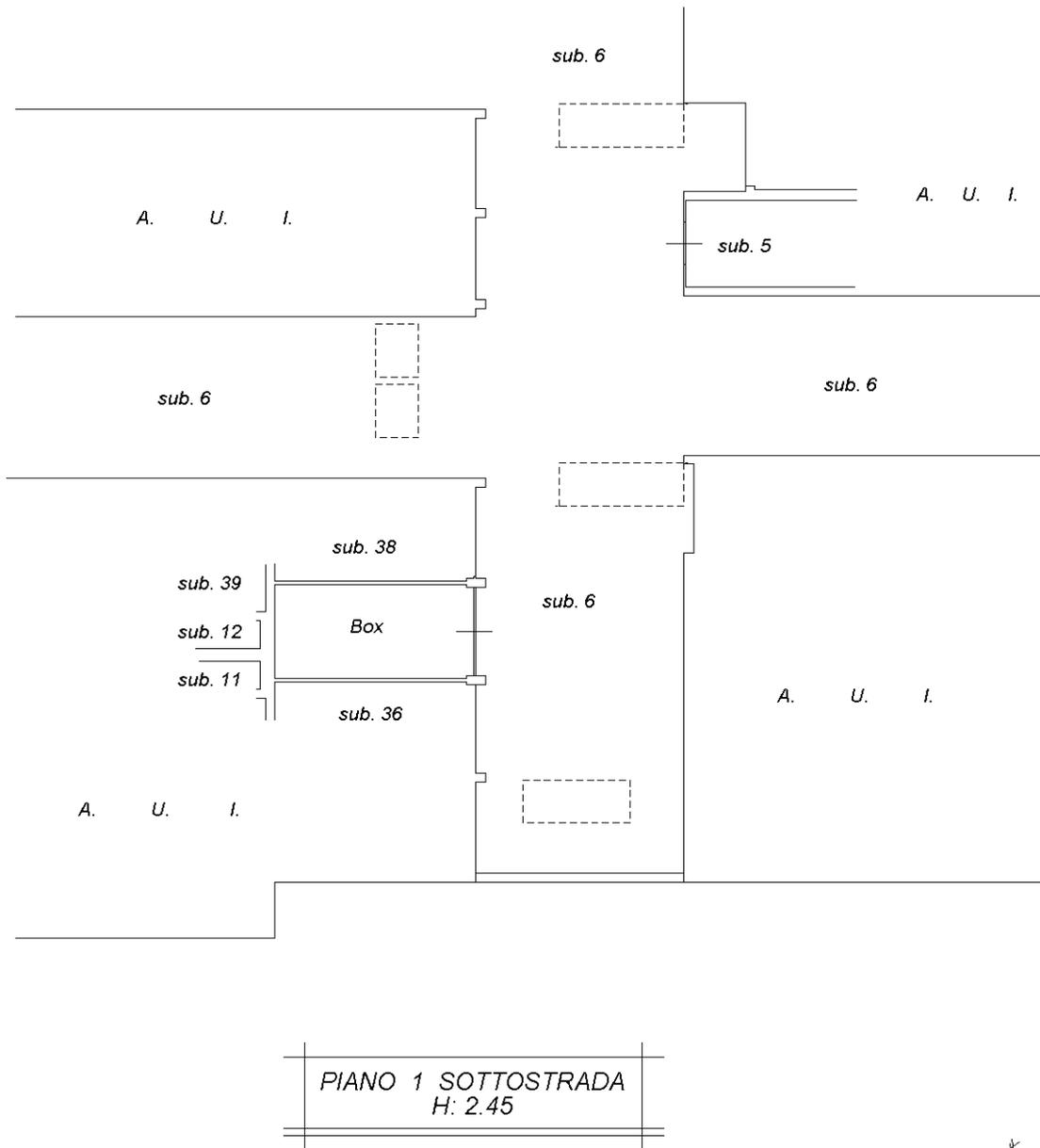
Architetti

Prov. Bergamo

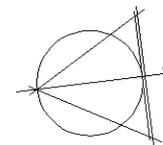
N. 937

Scheda n. 1

Scala 1:200

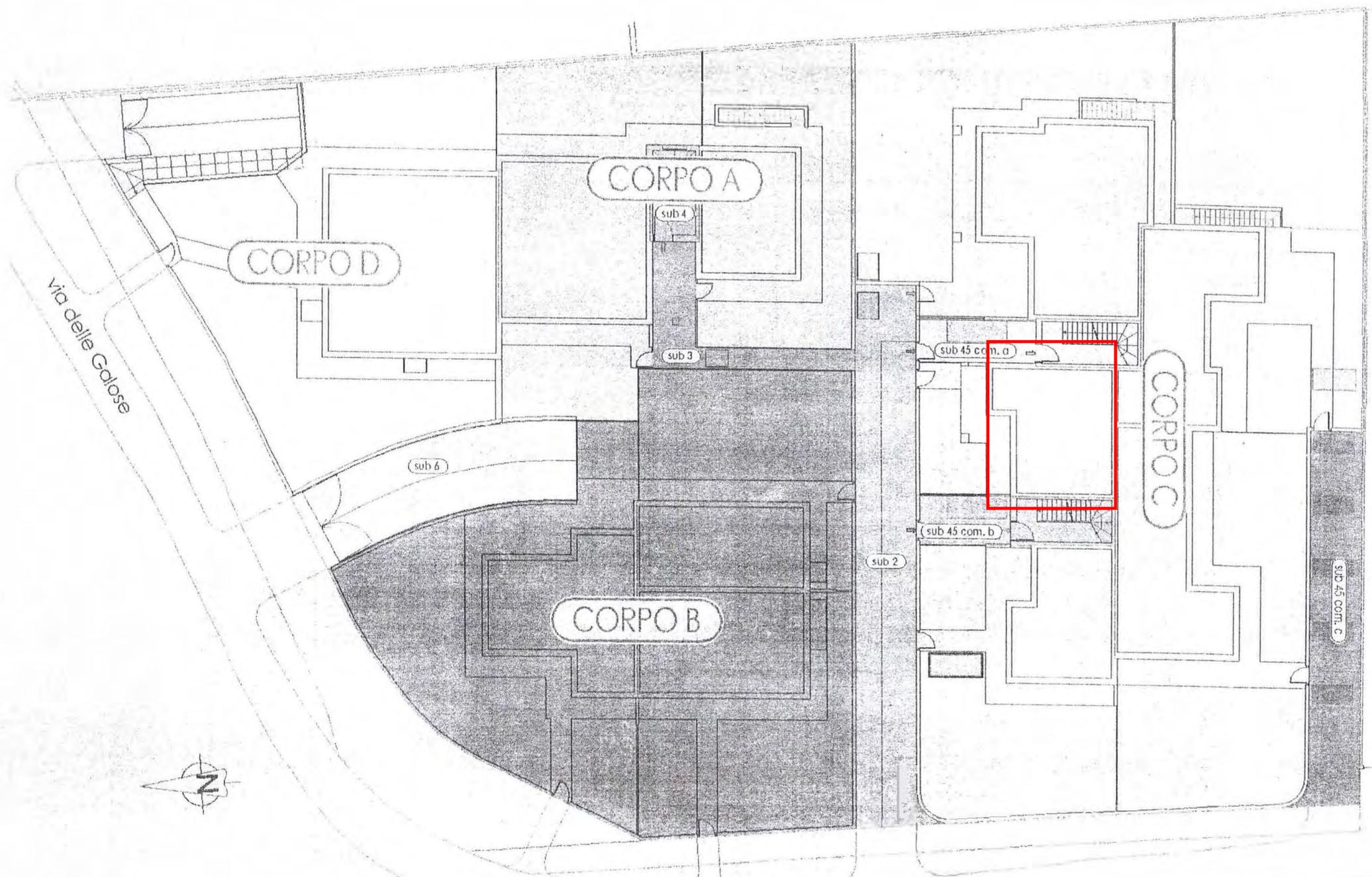


PIANO 1 SOTTOSTRADA  
H: 2.45



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2024 - Comune di COLOGNO AL SERIO(C894) - < Foglio 4 - Particella 8760 - Subalterno 37 >  
VIA DELLE GALOSE n. SN Piano SI

Ultima planimetria in atti



Planimetria

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
 Comune : COLOGNO AL SERIO  
 Indirizzo : via delle galose 24  
 Piano :  
 Interno :  
 Coordinate GIS :45,585488 ; 9,710765

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : Dopo il 2006  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 43.41  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 154.11  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

Comune catastale				COLOGNO AL SERIO				Sezione		Foglio		4		Particella		8760	
Subalterni	da	745	a	745	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

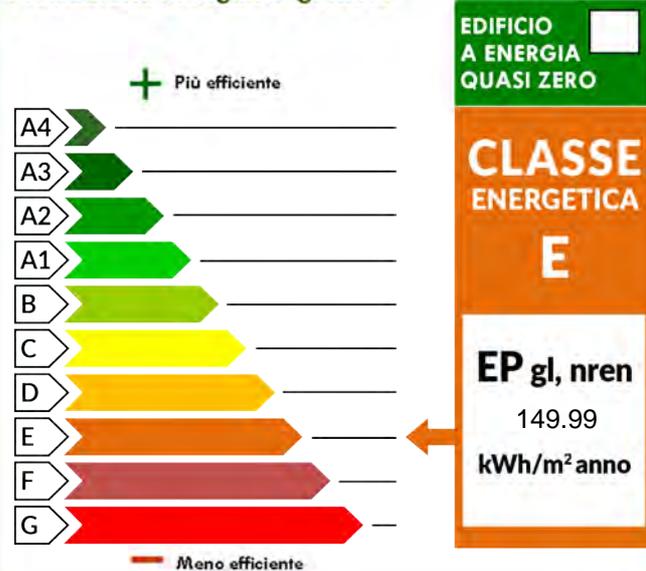
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(69,63)

Se esistenti:



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	80,46 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 149.99
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	608,83 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 0.87
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 28.66
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>R<sub>EN1</sub></b>	Intervento su componenti opachi	NO	11.20	D ( 129.17 )	<b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>
<b>R<sub>EN2</sub></b>					
<b>R<sub>EN3</sub></b>					
<b>R<sub>EN4</sub></b>					
<b>R<sub>EN5</sub></b>					
<b>R<sub>EN6</sub></b>					

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

<b>Energia esportata</b>	0.00 kWh/anno	<b>Vettore energetico:</b> _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

<b>V – Volume riscaldato</b>	154.11	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>S – Superficie disperdente</b>	127.56	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Rapporto S/V</b>	0.83	
<b>EP<sub>H,nd</sub></b>	80.55	<b>kWh/m<sup>2</sup>anno</b>
<b>A<sub>sol,est</sub>/A<sub>sup utile</sub></b>	0.0300	<b>-</b>
<b>Y<sub>IE</sub></b>	0.38	<b>W/m<sup>2</sup>K</b>

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2020		Gas naturale	24.10	0.63	$\eta_H$	0.84	127.25
Climatizzazione estiva							$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2020		Gas naturale	24.10	0.83	$\eta_w$	0.03	22.74
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 13/03/2021

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	DIEGO GIUSEPPE PIACENTINI	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 05/04/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di BERGAMO - 4421

PIACENTINI  
DIEGO GIUSEPPE

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>gl,nren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# Rilievo fotografico

## LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 744



Scala condominiale



Ingresso e zona giorno



Zona giorno



Zona giorno e cottura

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Disimpegno



Camera da letto



Camera da letto



Bagno



Bagno



Balcone

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Scivolo condominiale



Corsello condominiale



Autorimessa – p.lla 8760 sub 36



Autorimessa – p.lla 8760 sub 36

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0093646 del 02/11/2020

Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 744

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

Architetti

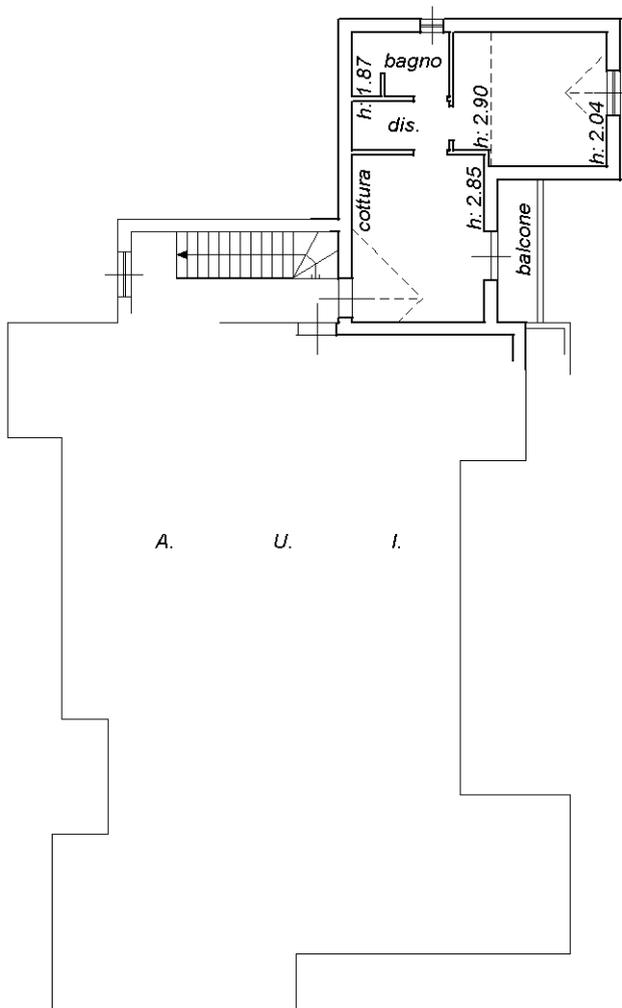
Prov. Bergamo

N. 937

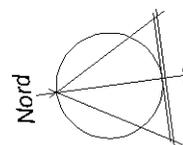
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

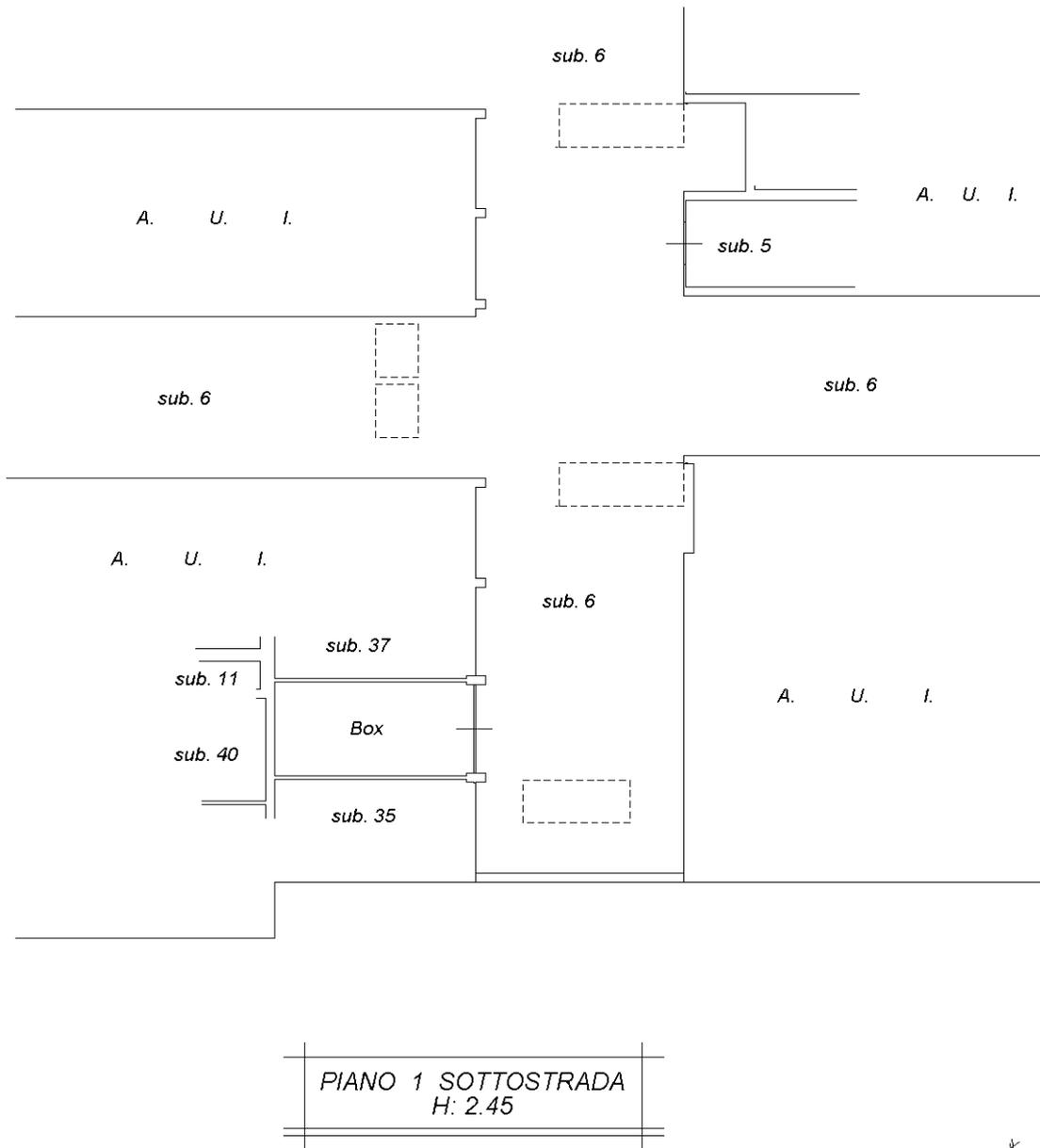
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 8760  
Subalterno: 36

Compilata da:  
Gaiti Giambattista  
Iscritto all'albo:  
Architetti

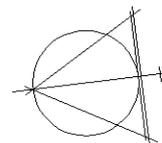
Prov. Bergamo

N. 937

Scheda n. 1      Scala 1:200

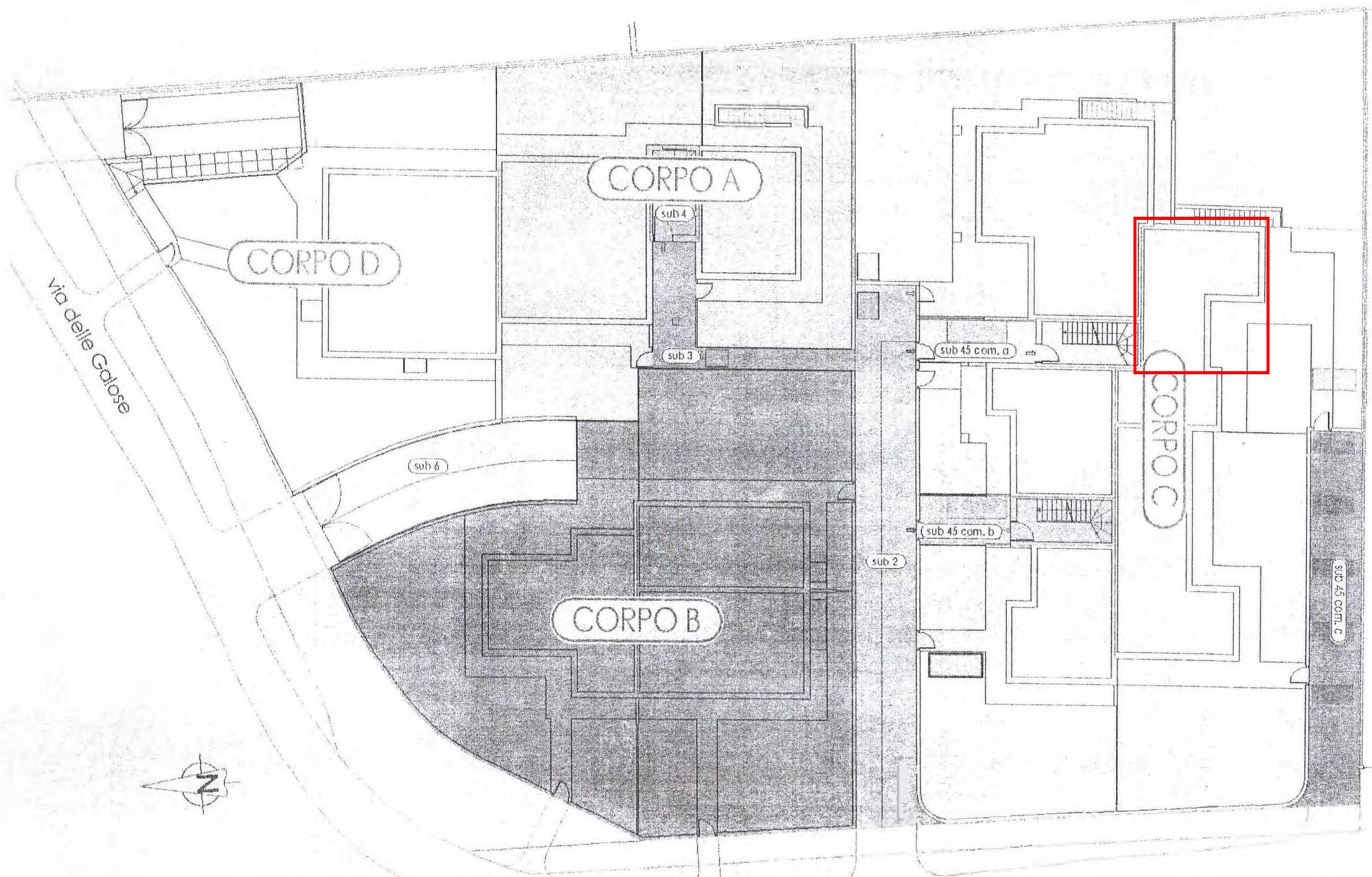


PIANO 1 SOTTOSTRADA  
H: 2.45



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2024 - Comune di COLOGNO AL SERIO(C894) - < Foglio 4 - Particella 8760 - Subalterno 36 >  
VIA DELLE GALOSE n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti



Planimetria

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
 Comune : COLOGNO AL SERIO  
 Indirizzo : via delle galose 24  
 Piano :  
 Interno :  
 Coordinate GIS :45,585488 ; 9,710765

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : Dopo il 2006  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 39.52  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 145.83  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

Comune catastale		COLOGNO AL SERIO				Sezione		Foglio		4		Particella		8760	
Subalterni	da	744	a	744	da	a	da	a	da	a	da	a			
Altri subalterni															

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

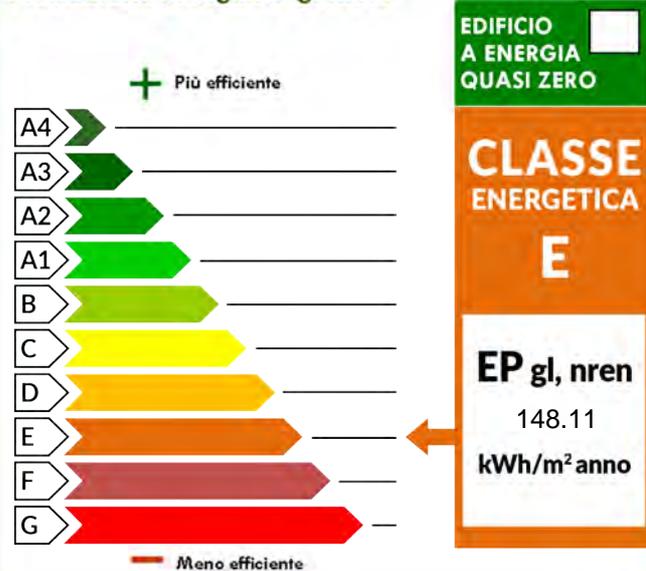
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

#### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	79,99 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>148.11</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	545,89 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>0.95</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>28.31</u>
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	Intervento su componenti opachi	NO	9.60	D ( 114 )	kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>					
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

<b>Energia esportata</b>	0.00 kWh/anno	<b>Vettore energetico:</b> _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

<b>V – Volume riscaldato</b>	145.83	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>S – Superficie disperdente</b>	141.75	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Rapporto S/V</b>	0.97	
<b>EP<sub>H,nd</sub></b>	103.78	<b>kWh/m<sup>2</sup>anno</b>
<b>A<sub>sol,est</sub>/A<sub>sup utile</sub></b>	0.0700	-
<b>Y<sub>IE</sub></b>	0.40	<b>W/m<sup>2</sup>K</b>

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2021		Gas naturale	24.10	0.82	$\eta_H$	0.92	126.76
Climatizzazione estiva							$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2021		Gas naturale	24.10	0.83	$\eta_w$	0.03	21.35
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 13/03/2021

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	DIEGO GIUSEPPE PIACENTINI	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 05/04/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# Rilievo fotografico

## LOTTO 3

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 739



Scala condominiale



Zona ingresso e giorno



Zona giorno e cottura



Predisposizione impianto di condizionamento

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Camera da letto



Camera da letto e disimpegno



Bagno



Bagno



Balcone



Scivolo condominiale

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Corsello condominiale



Autorimessa – p.lla 8760 sub 740



Autorimessa – p.lla 8760 sub 740 e cavedio



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0092173 del 14/07/2022

Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 739

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

Architetti

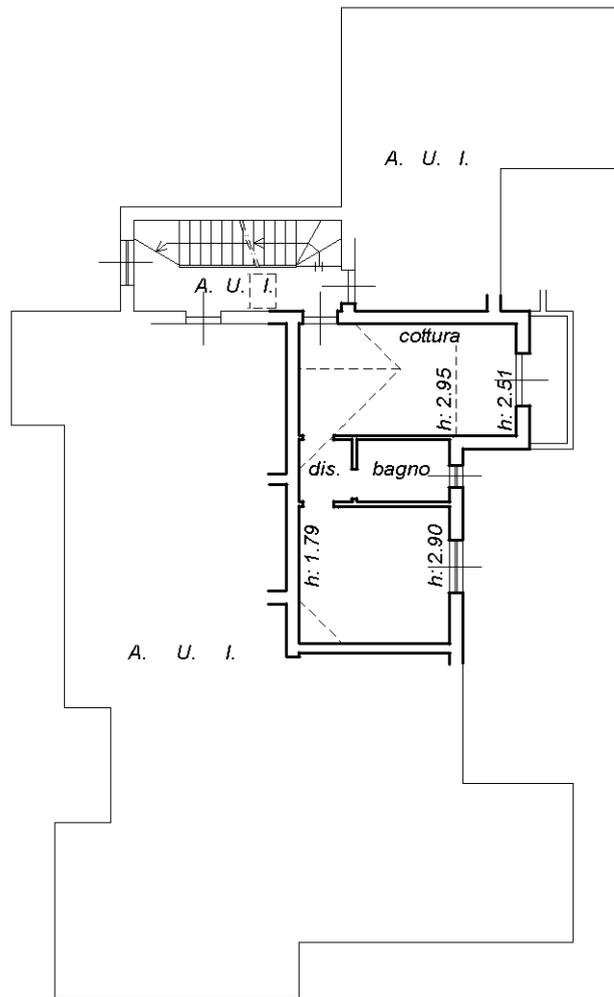
Prov. Bergamo

N. 937

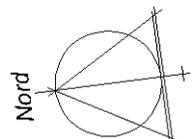
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0134473 del 06/12/2019

Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 740

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:  
Architetti

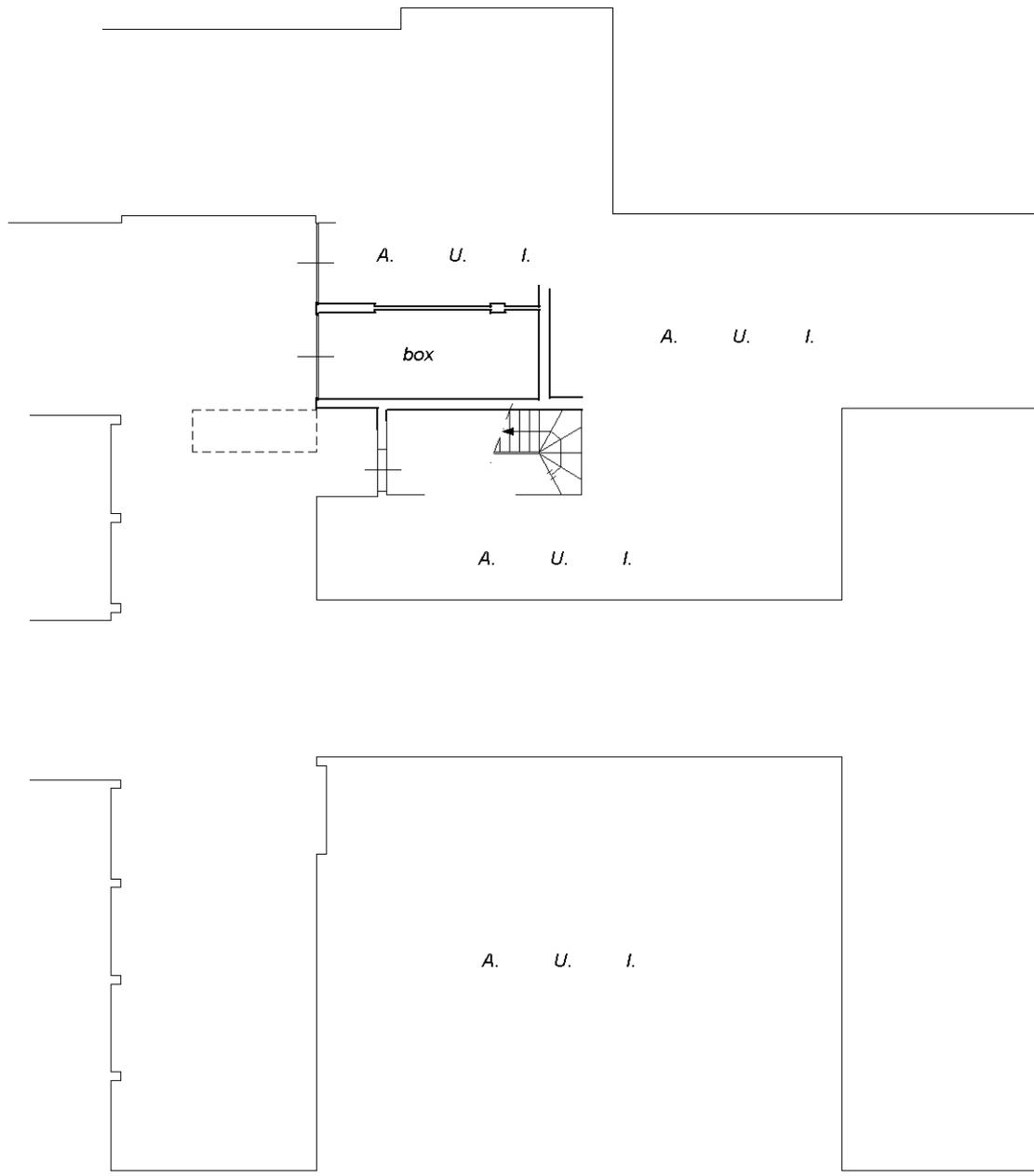
Prov. Bergamo

N. 937

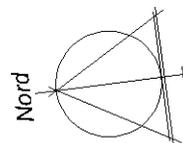
Planimetria

Scheda n. 1

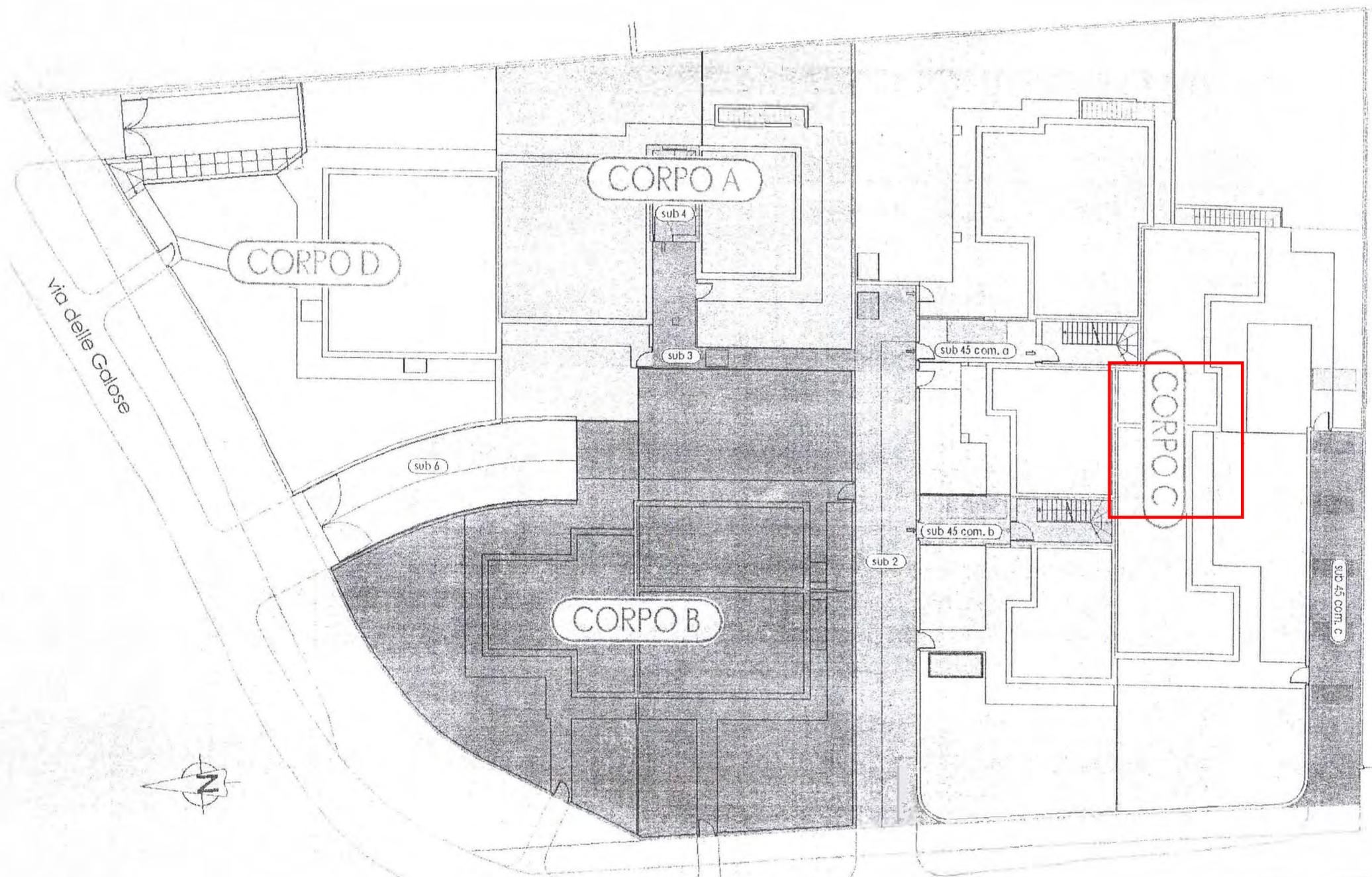
Scala 1:200



PIANO 1 SOTTOSTRADA  
H: 2.45



Ultima planimetria in atti



Planimetria

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
Comune : COLOGNO AL SERIO  
Indirizzo : via delle galose 24  
Piano :  
Interno :  
Coordinate GIS :45,585488 ; 9,710765

Zona climatica : E  
Anno di costruzione : Dopo il 2006  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 43.41  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 43.41  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 148.88  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 148.88

Comune catastale	COLOGNO AL SERIO				Sezione		Foglio	4	Particella	8760
Subalterni	da	739	a	739	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

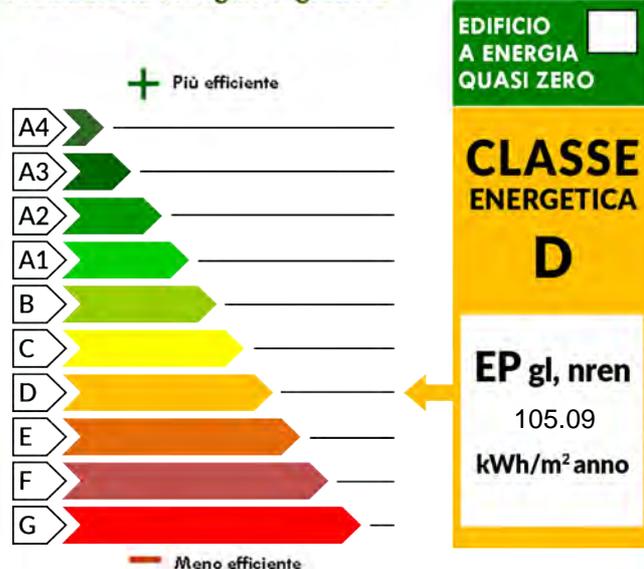
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1(59,39)

Se esistenti:

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	505,35 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 105.09
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	342,68 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 5.47
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 20.72
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>R<sub>EN1</sub></b>	APE_736_intervento_migliorativo	NO	10.00	C ( 78.23 )	<b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>
<b>R<sub>EN2</sub></b>					
<b>R<sub>EN3</sub></b>					
<b>R<sub>EN4</sub></b>					
<b>R<sub>EN5</sub></b>					
<b>R<sub>EN6</sub></b>					

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

<b>Energia esportata</b>	0.00 kWh/anno	<b>Vettore energetico:</b> _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

<b>V – Volume riscaldato</b>	148.88	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>S – Superficie disperdente</b>	94.99	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Rapporto S/V</b>	0.64	
<b>EP<sub>H,nd</sub></b>	38.62	<b>kWh/m<sup>2</sup>anno</b>
<b>A<sub>sol,est</sub>/A<sub>sup utile</sub></b>	0.0200	<b>-</b>
<b>Y<sub>IE</sub></b>	0.32	<b>W/m<sup>2</sup>K</b>

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2022		Gas naturale	24.10	0.59	$\eta_H$	0.76	64.99
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2022		Energia elettrica	4.00	0.77	$\eta_C$	4.68	19.41
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2022		Gas naturale	24.10	0.91	$\eta_w$	0.03	20.69
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 18/03/2022

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	DIEGO GIUSEPPE PIACENTINI	
<b>Indirizzo</b>		
<b>E-mail</b>		
<b>Telefono</b>		
<b>Titolo</b>	Diploma di geometra	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Collegio dei geometri	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
<b>Informazioni aggiuntive</b>		

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI
--	----

### SOFTWARE UTILIZZATO

<b>Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?</b>	SI
<b>Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 31/03/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# Rilievo fotografico

## LOTTO 4

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 735



Scala condominiale



Vano scale condominiale



Zona giorno e cottura



Zona giorno e cottura

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Disimpegno



Camera da letto



Camera da letto



Bagno



Bagno



Caldaia interna

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Scivolo condominiale



Corsello condominiale



Autorimessa – p.lla 8760 sub 28



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0036651 del 28/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 735

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

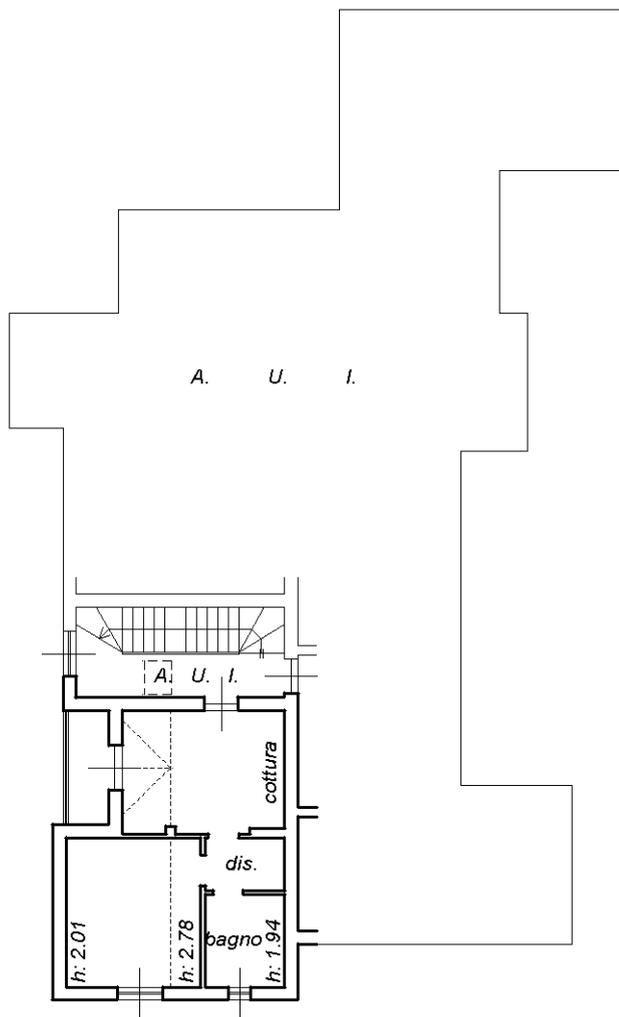
Architetti

Prov. Bergamo

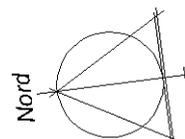
N. 937

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

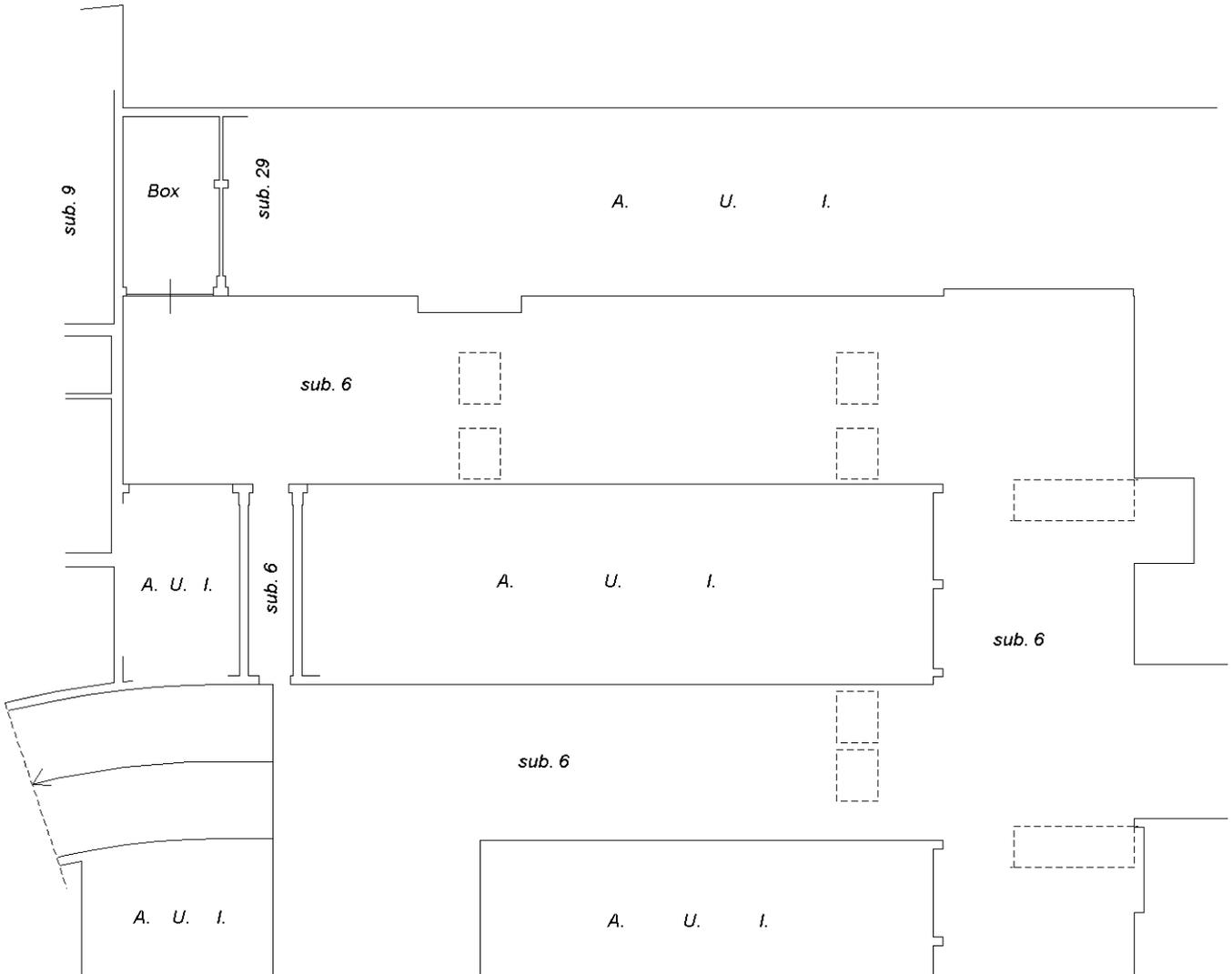
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 8760  
Subalterno: 28

Compilata da:  
Gaiti Giambattista  
Iscritto all'albo:  
Architetti

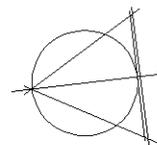
Prov. Bergamo

N. 937

Scheda n. 1      Scala 1:200

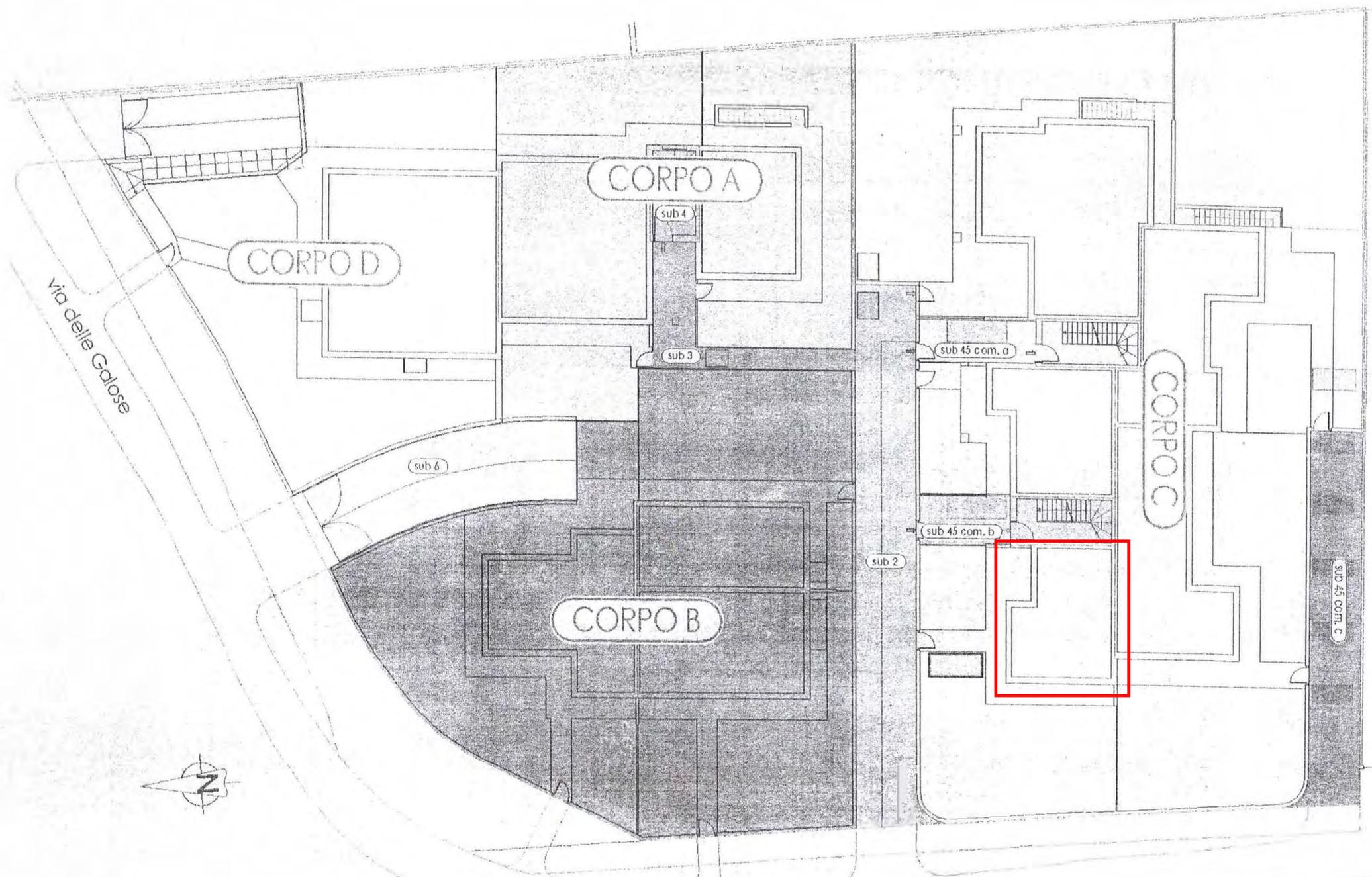


PIANO 1 SOTTOSTRADA  
H: 2.45



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2024 - Comune di COLOGNO AL SERIO(C894) - < Foglio 4 - Particella 8760 - Subalterno 28 >  
VIA DELLE GALOSE n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti



Planimetria

# Rilievo fotografico

## LOTTO 5

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 716



Scala condominiale



Ingresso



Zona giorno e cottura



Zona giorno e cottura

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Camera da letto



Camera da letto e disimpegno



Bagno



Bagno



Balcone

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0091005 del 26/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 8760  
Subalterno: 716

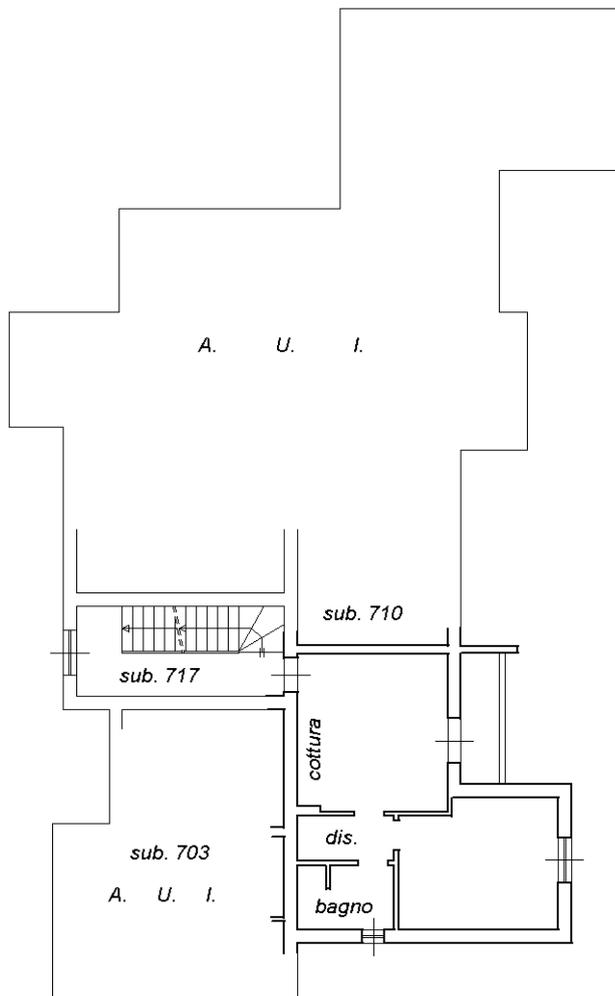
Compilata da:  
Gaiti Giambattista  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

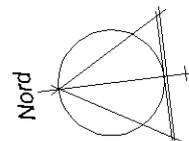
N. 937

Scheda n. 1

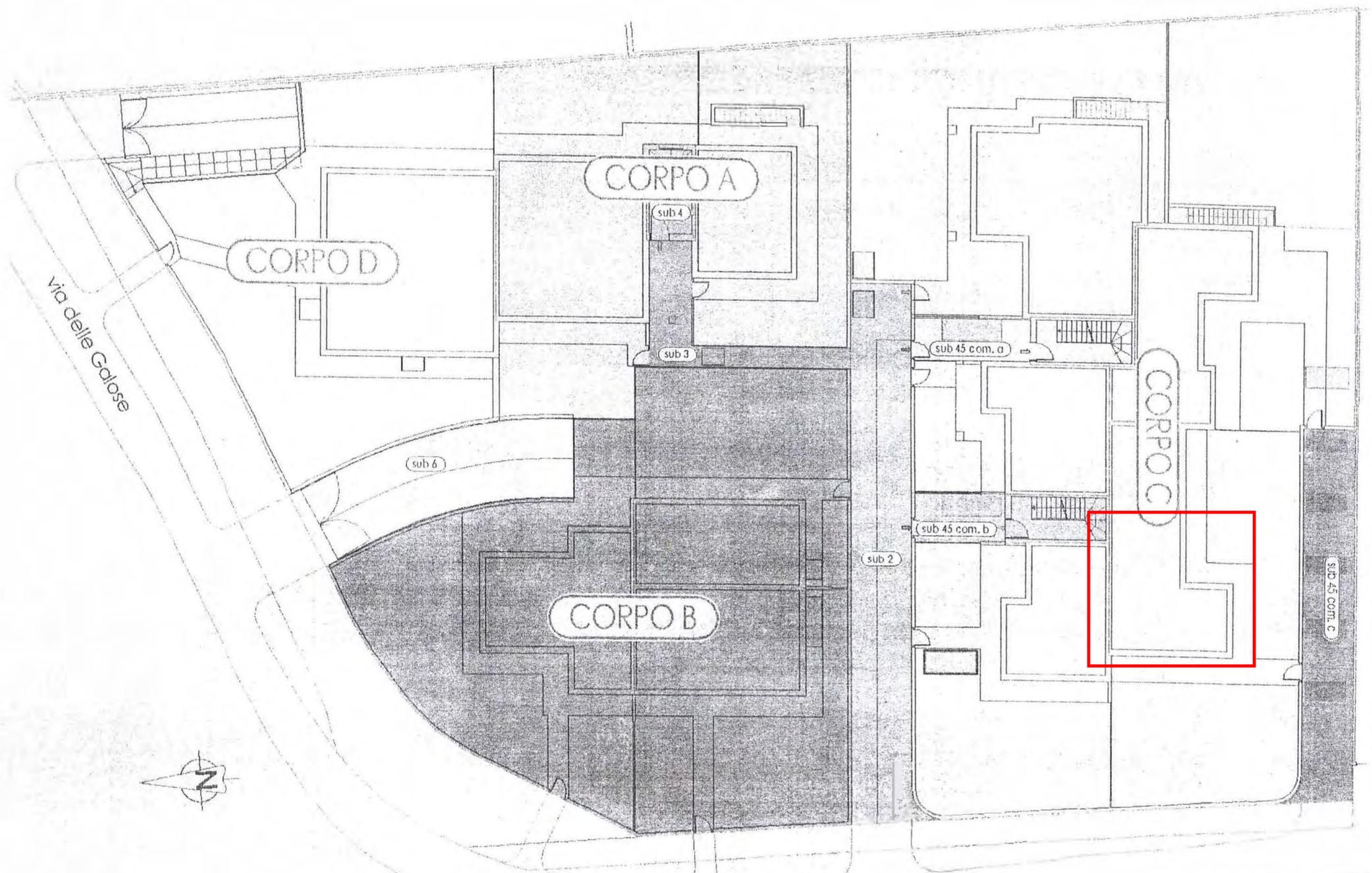
Scala 1:200



PIANO PRIMO  
H: 2.70



Ultima planimetria in atti



Planimetria

# Rilievo fotografico

## LOTTO 6

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 18



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



Ingresso sottotetto

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 18

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

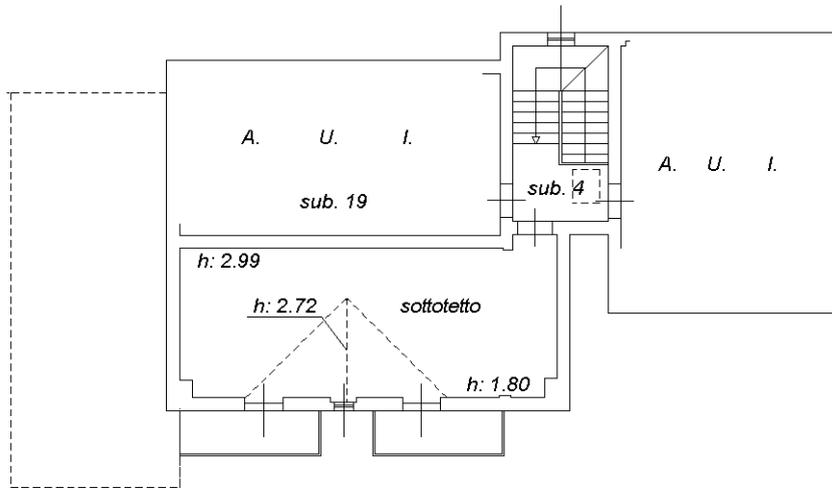
Architetti

Prov. Bergamo

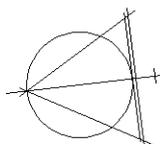
N. 937

Scheda n. 1

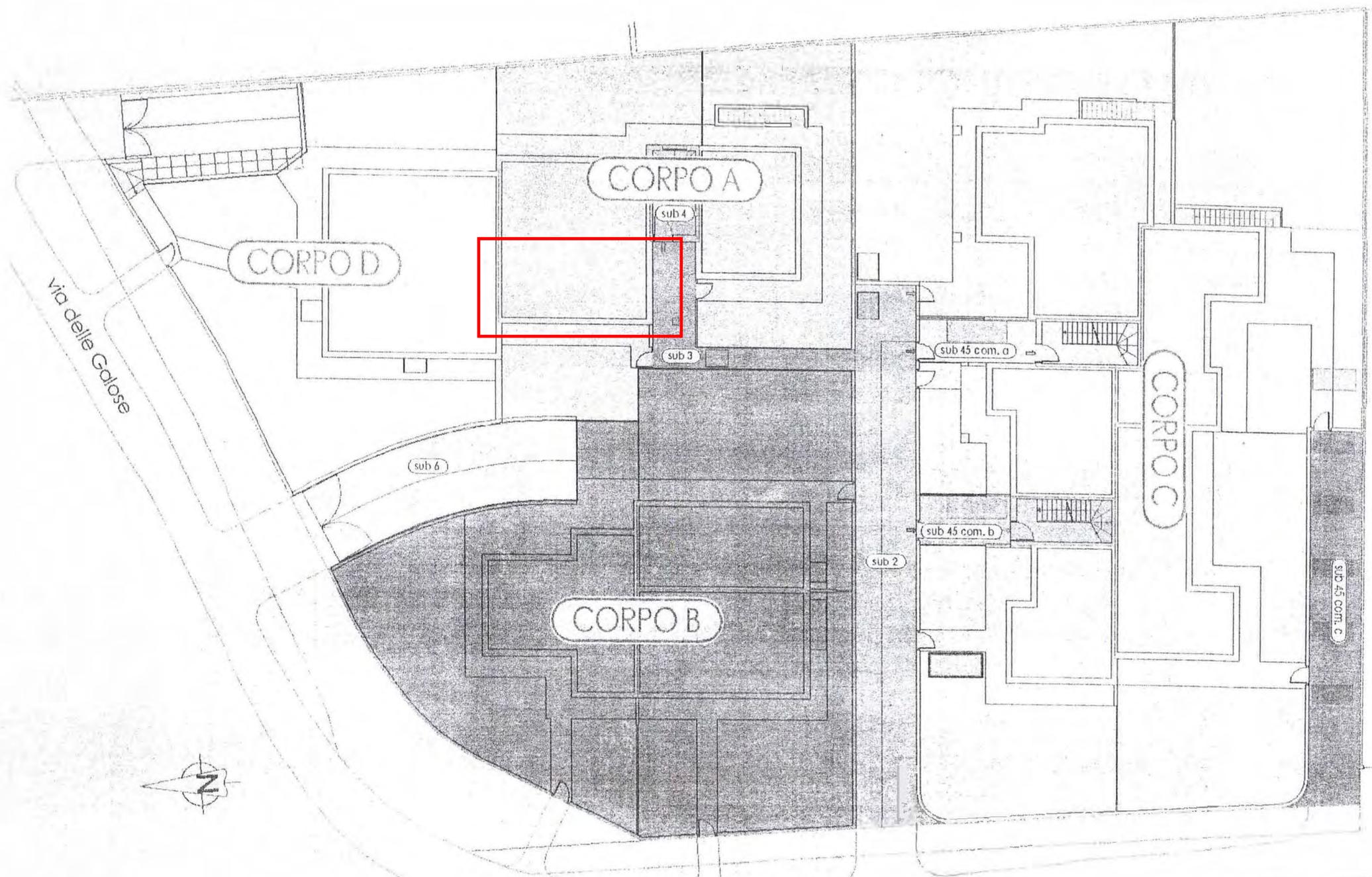
Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



Planimetria

# Rilievo fotografico

## LOTTO 7

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Sottotetto P. 2° - p.lla 8760 sub 19



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



Ingresso sottotetto p.lla 8760 sub 19

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 19

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

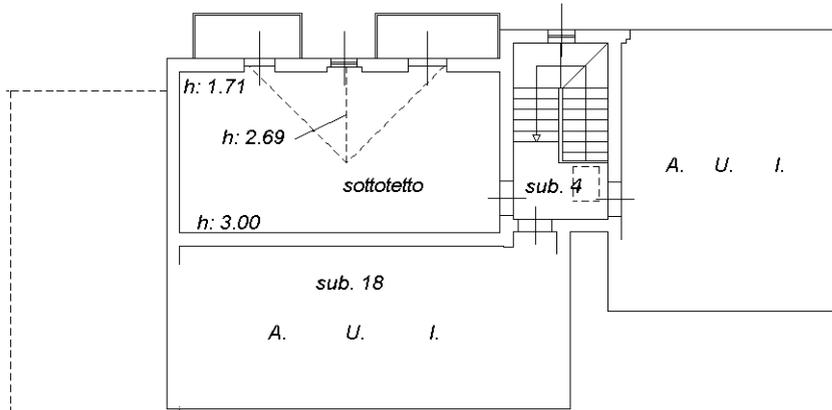
Architetti

Prov. Bergamo

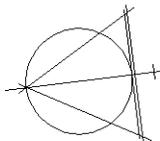
N. 937

Scheda n. 1

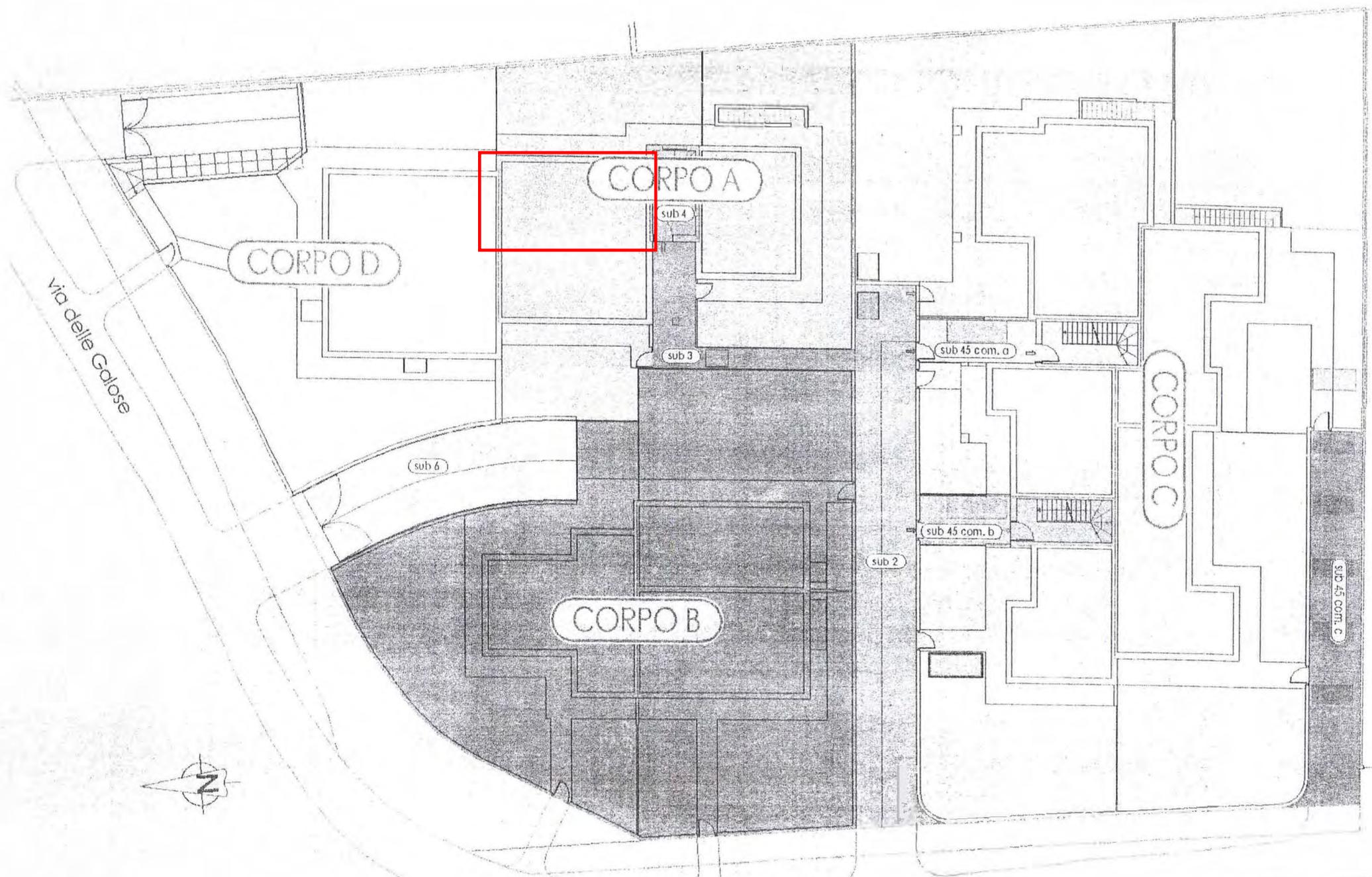
Scala 1:200



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



Planimetria

# Rilievo fotografico

## LOTTO 8

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose"



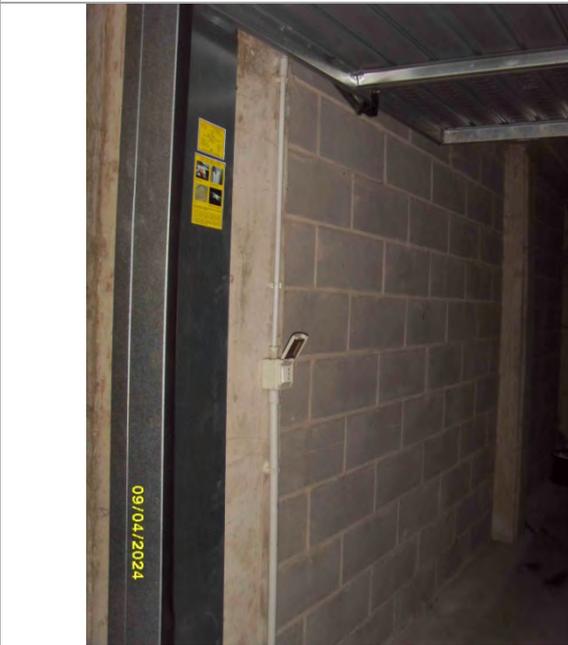
Scivolo condominiale



Corsello condominiale



Autorimessa – p.lla 8760 sub 30



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 8760  
Subalterno: 30

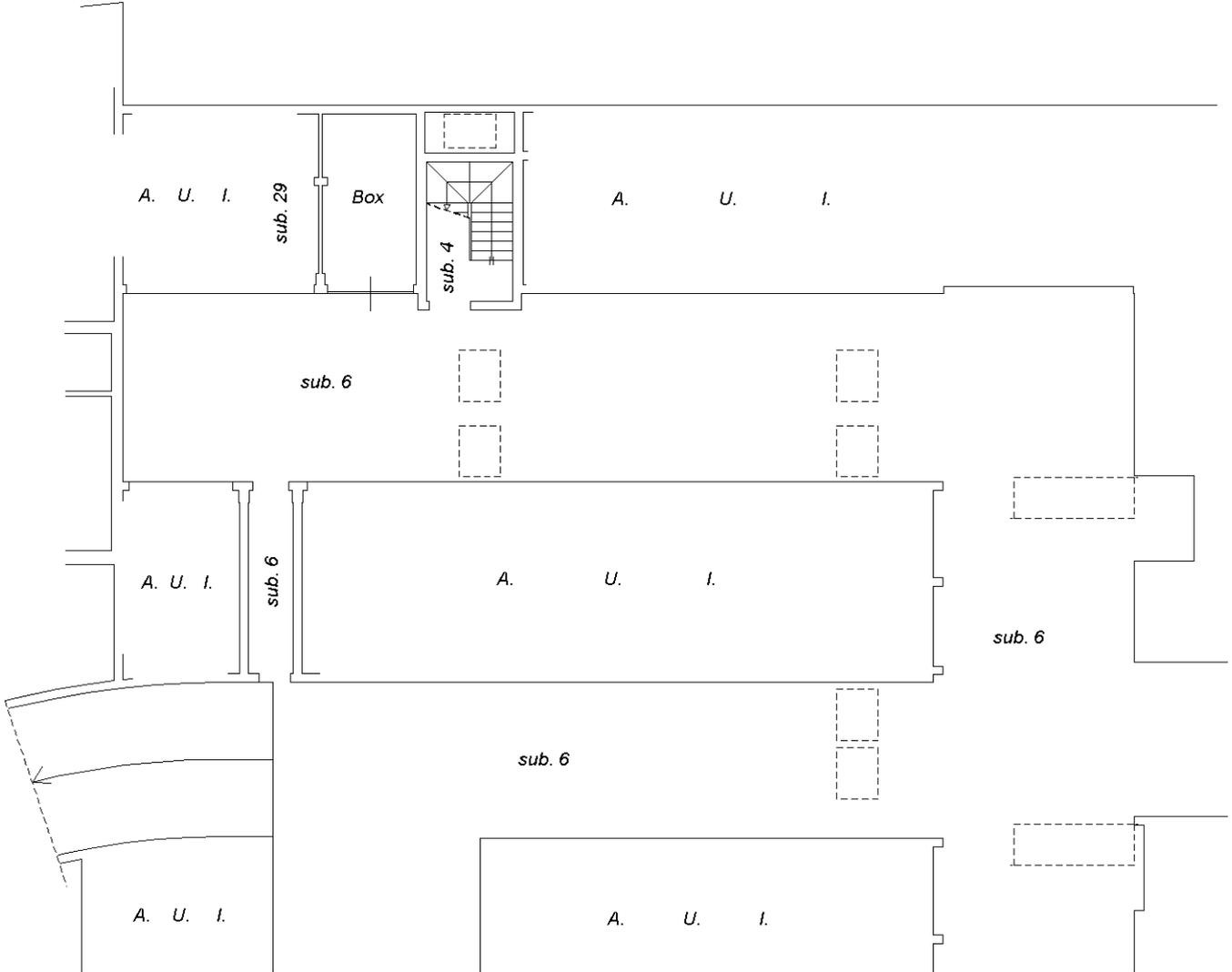
Compilata da:  
Gaiti Giambattista  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

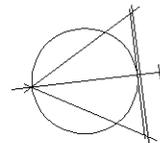
N. 937

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO 1 SOTTOSTRADA  
H: 2.45



Ultima planimetria in atti

# Rilievo fotografico

## LOTTO 9

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024  
omissis  
Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10



Condominio "Le Galose"



Scivolo condominiale



Corsello condominiale



Autorimessa – p.lla 8760 sub 35



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0377758 del 19/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio

Via Delle Galose

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 8760

Subalterno: 35

Compilata da:

Gaiti Giambattista

Iscritto all'albo:

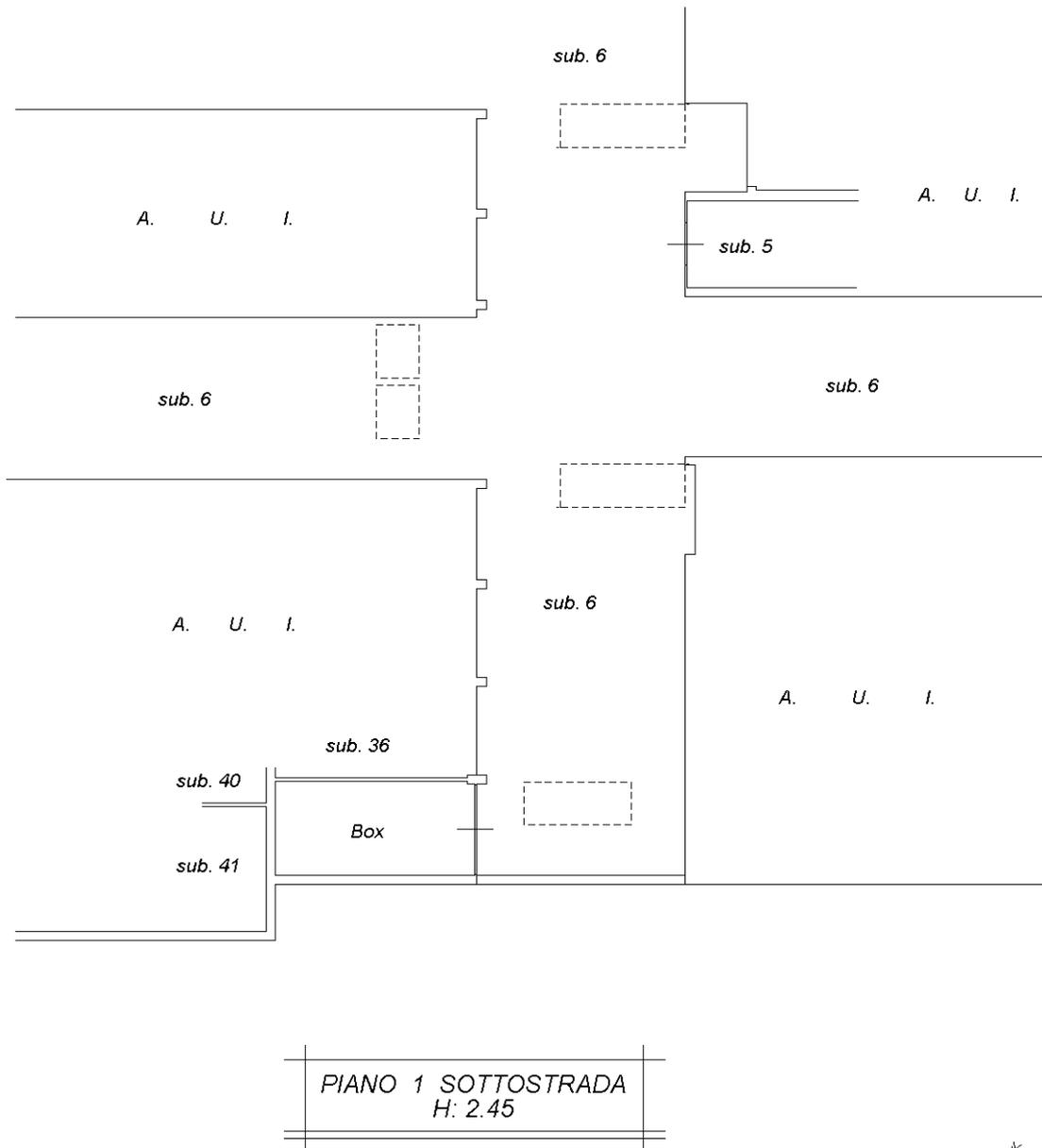
Architetti

Prov. Bergamo

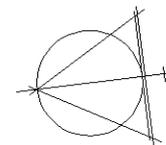
N. 937

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO 1 SOTTOSTRADA  
H: 2.45



Ultima planimetria in atti

# Rilievo fotografico

## LOTTO 10

### Corpo A

Fg. 4 p.lla 8760 sub 746



Condominio "Le Galose" accesso pedonale



Villetta di testa in corso di costruzione



Area esclusiva



Area esclusiva



Ingresso



Interno Piano Terra



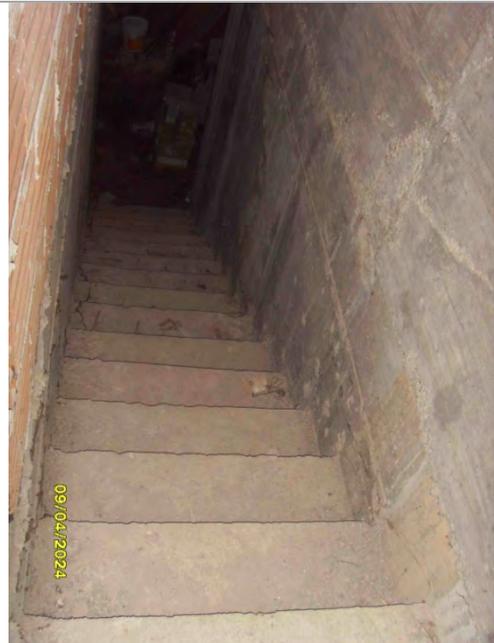
Interno



Interno



Interno



Scala di accesso al piano Interrato



Piano Interrato in corso di costruzione



Piano Interrato in corso di costruzione

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024

omissis

Beni in Cologno al Serio (Bg) – Lotto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 corpo A - B - C



Piano Interrato in corso di costruzione



Piano Interrato in corso di costruzione



corsello condominiale



Scivolo condominiale

Rilievo fotografico

LOTTO 10

Corpo B

Fg. 4 p.lla 8760 sub 746



Condominio "Le Galose"



accesso pedonale condominiale



Scala condominiale



Vano condominiale



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione



Sottotetto da recuperare in corso di costruzione

Rilievo fotografico

LOTTO 10

Corpo C

Fg. 4 p.lla 8760 sub 746



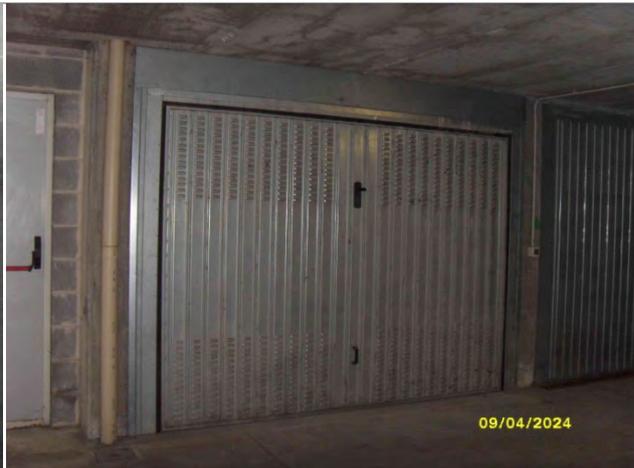
Condominio "Le Galose"



Scivolo condominiale



Corsello condominiale



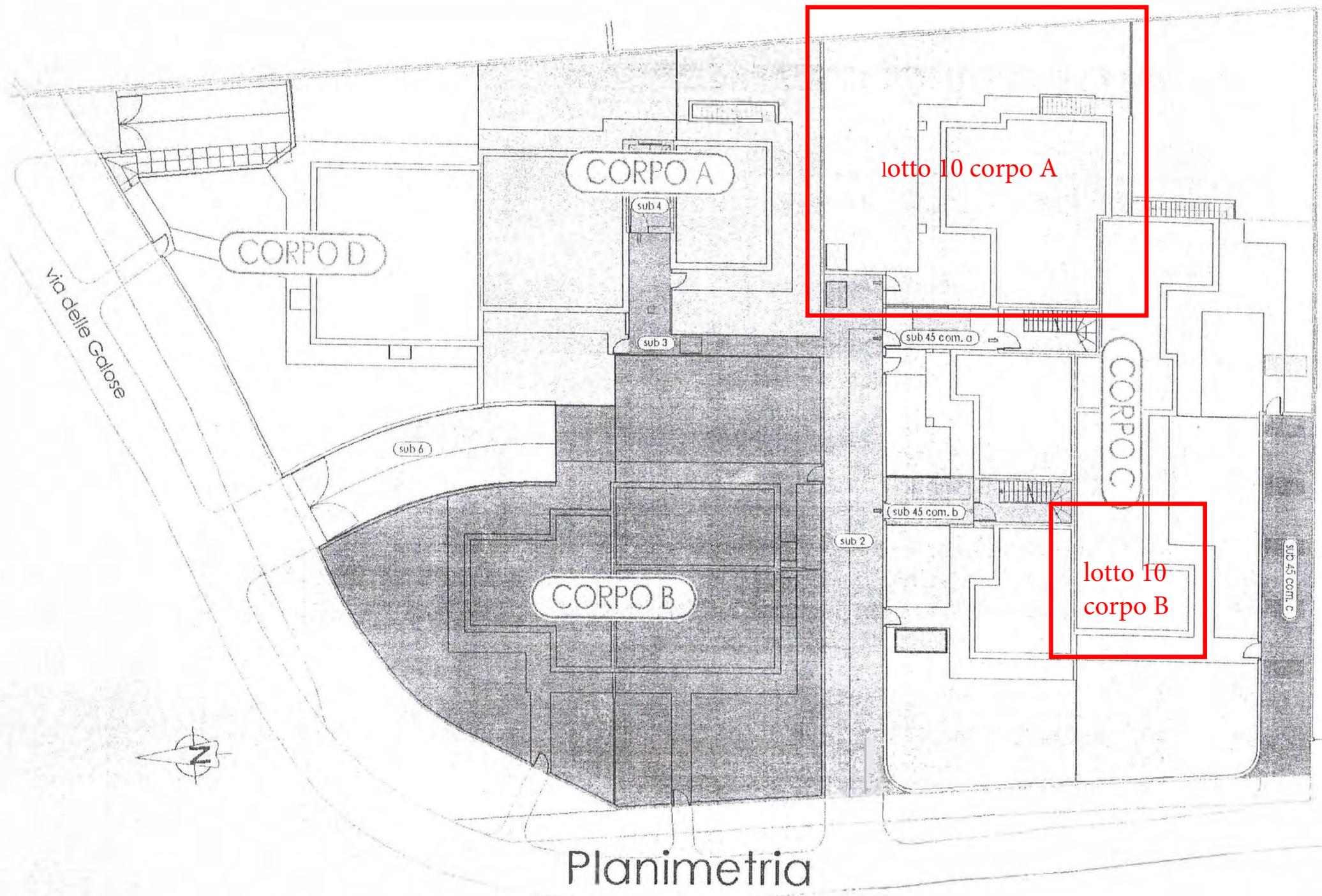
Autorimessa in corso di costruzione



Autorimessa in corso di costruzione



Autorimessa in corso di costruzione



lotto 10 corpo A

lotto 10  
corpo B

Planimetria